

# Årsredovisning 2019

**BRF KARLSVIK 43**  
716419-4057

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-07-22.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 43 på adresserna S:t Eriksgatan 11 och Karlsviksgatan 10 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm och 3 lokaler om 118 kvm. Tomtytan är 1240 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret

#### Styrelsens sammansättning

Anders Löfstrand	Ordförande
Eddy Wettergren	Kassör
Caroline Aaby	Ledamot
Johan Lindroos	Ledamot
Philip Hähle	Ledamot
Mia Niemestö	Suppleant
Magnus Nilsson	Suppleant

#### Valberedning

Hanna Andersson och Fredrik Hult.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller Eddy Wettergren, Anders Löfstrand och Caroline Aaby, två i förening

#### Revisorer

Olof Rydh	Revisor
Göran Almin	Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Underhåll under verksamhetsåret

Målning/renovering av samtliga fönster, två ytterportar och hästgången

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 830	1 708	1 699	1 709
Resultat efter fin. poster	-360	90	168	13
Soliditet, %	97	97	98	70
Bostadsyta, kvm	2 837	2 837	2 839	2 839
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	515	469	469	452
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	0	0	2 305
Elkostnad/kvm totalyta	26	25	22	22
Värmekostnad/kvm totalyta	156	157	158	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 573	-	-	2 573
Upplåtelseavgifter	12 166	-	-	12 166
Fond, yttre underhåll	610	-	42	652
Balanserat resultat	1 061	90	-29	1 122
Årets resultat	90	-90	-360	-360
<b>Eget kapital</b>	<b>16 500</b>	<b>0</b>	<b>-347</b>	<b>16 153</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 122
Årets resultat	<u>-360</u>
Totalt	<u>762</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>762</u>
	<u>762</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 830	1 708
Rörelseintäkter		35	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 866</b>	<b>1 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 770	-1 165
Övriga externa kostnader	8	-94	-100
Personalkostnader	9	-47	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315	-303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 226</b>	<b>-1 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-360</b>	<b>90</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-360</b>	<b>90</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-360</b>	<b>90</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	15 388	15 512
Markanläggningar	11	24	28
Maskiner och inventarier	12	52	65
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 465</b>	<b>15 606</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 467</b>	<b>15 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30	46
Övriga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86</b>	<b>106</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 021	1 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 021</b>	<b>1 219</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 107</b>	<b>1 324</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 574</b>	<b>16 932</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 739	14 739
Fond för yttre underhåll		652	610
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 391</b>	<b>15 349</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 122	1 061
Årets resultat		-360	90
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>762</b>	<b>1 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 153</b>	<b>16 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		126	166
Skatteskulder		7	5
Övriga kortfristiga skulder		5	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	282	261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>421</b>	<b>433</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 574</b>	<b>16 932</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-7 %
Markanläggningar	7 %
Maskiner och inventarier	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.



<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter, bostäder	48	47
Hysesintäkter, lokaler	279	276
Årsavgifter, bostäder	1 442	1 311
Övriga intäkter	97	75
Övriga årsavgifter	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 866</b>	<b>1 709</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	43	45
Fastighetsskötsel	52	56
Snöskottning	8	9
Städning	40	41
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	0	4
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>154</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	55	137
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>137</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	736	50
<b>Summa</b>	<b>736</b>	<b>50</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	74	73
Sophämtning	70	69
Uppvärmning	462	464
Vatten	55	52
<b>Summa</b>	<b>661</b>	<b>657</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	34	34
Fastighetsskatt	86	83
Kabel-TV	53	51
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>167</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	1	13
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	52	52
Konsultkostnader	3	0
Övriga förvaltningskostnader	32	35
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>100</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, tjänstemän	0	40
Sociala avgifter	10	11
Styrelsearvoden	38	0
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>51</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 434	22 434
Årets inköp	174	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 608</b>	<b>22 434</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 922	-6 635
Årets avskrivning	-298	-287
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 219</b>	<b>-6 922</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 388</b>	<b>15 512</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 873	3 873
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 250	33 334
Taxeringsvärde mark	76 368	47 930
<b>Summa</b>	<b>116 618</b>	<b>81 264</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	60	60
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	60	60
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-32	-28
Årets avskrivning	-4	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-36	-32
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>24</u>	<u>28</u>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	202	202
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	202	202
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-137	-125
Avskrivningar	-13	-12
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-150	-137
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>52</u>	<u>65</u>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	2	2
<b>Summa</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	2	2
<b>Summa</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	23	22
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	8
<b>Summa</b>	<u>54</u>	<u>58</u>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	4	6
Förutbetalda avgifter/hyror	200	191
Uppvärmning	61	63
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1
<b>Summa</b>	<b>282</b>	<b>261</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	13 687	13 687
<b>Summa</b>	<b>13 687</b>	<b>13 687</b>

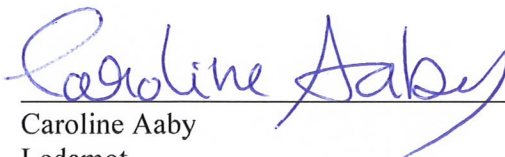
## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 07

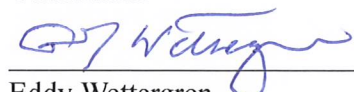
Ort och datum



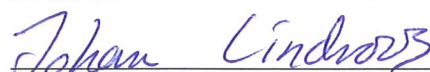
Anders Löfstrand  
Ordförande



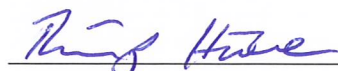
Caroline Aaby  
Ledamot



Eddy Wettergren  
Ledamot/Kassör

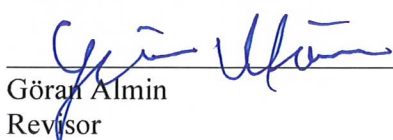


Johan Lindroos  
Ledamot

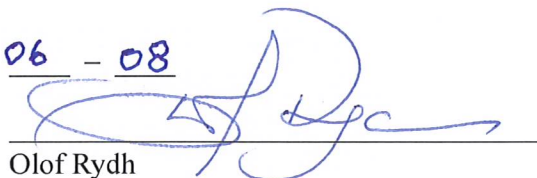


Philip Hähle  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 08



Göran Almin  
Revisor



Olof Rydh  
Revisor