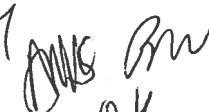




Årsredovisning för
Brf Karlsvik 44
716421-3147

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Uth
+ 
 

Brf Karlsvik 44
716421-3147

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Brf Karlsvik 44
Org nr: 716421-3147



CAH
MS AM
+ SM OB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Ann Hallsenius	ordförande
Susanna Mårtensson	ledamot
Åke Österman	ledamot
Anders Hansén	ledamot
Jörgen Karlsson	ledamot
Bernhard Wohlfahrt	suppleant

Som revisorer har Anders Eliasson anlåtats. Valberedning har bestått av Kjell & Inger Östblom. Inga arvoden har utgått förutom en middag för styrelsen.

Verksamhet:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj på 2020 på föreningens gård.

Styrelsen har regelbundna sammanträden under räkenskapsåret. Därutöver sköts också kommunikation inom styrelsen via e-post, telefon och på Teams.

Under året har lägenhet nummer 4, 13 & 23 överlåtits.

Två lägenheter har under verksamhetsåret varit uthyrda i andra hand.

Den mindre lokalen på Karlsviksgatan är uthyrd till ett företag i reklambranschen och den större lokalen med ingång från Pontonjärgatan är uthyrd till en fotograf men delas idag av ett flertal egenföretagare i klädbranschen.

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Karlsvik 44 med adresserna Karlsviksgatan 8 och Pontonjärgatan 34, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1928, innehåller 33 st lägenheter med en total lägenhetsyta om 2122 kvm. Av dessa lägenheter 30 st bostadsrätter och 3 st fortfarande hyreslägenheter. Byggnaden innehåller dessutom 2 st lokaler med en total lokalyta om 150 kvm.

Tomten är friköpt och föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2002	Byte av el-stammar
2004	Stambyte
2005	Byte av hissmaskineri
2005	Omgjutning & renovering av balkonger mot gården
2005	Putsning och målning gårdsfasaden
2006	Målning av trapphus & hiss
2011	Utbyta av dörrar till säkerhetsdörrar

CAH
 AS BH
 + on 04

- 2011 Målning av fasad mot gatan
- 2012 Omläggning av taket
- 2012 Inredning av vind till tre lägenheter
- 2015 Målning av alla fönster
- 2015 Mekanisk ventilation och godkänd OVK
- 2019 Byta av entrédörrar till tidsenliga i trä.
- 2020 Ommålning av entréerna.

Under sommaren 2010 tecknades avtal med byggfirman Medvind om att inreda vinden till bostäder. Detta gav föreningen ett välbehövt kapitaltillskott samtidigt som vindslägenheterna också genererar intäkter i form av årsavgifter. Vindslägenheterna blev klara till inflyttning under 2011/12.

Nio balkonger har byggts mot gården under 2011/12 och 8 balkonger har byggts mot Pontonjärgatan under 2013/14.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ombyggnad och underhållsplan:

Fiber finns indraget till de lägenheter som gjorde beställningen under hösten 2018. Ytterligare lägenheter kan anslutas i efterhand men får i så fall bekosta detta själva.

Föreningens ekonomiska resultat:

Föreningens resultat:	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 577	1 508	1 520	1 528	1 523	1 521
Rörelseresultat (inkl. avskrivningar) tkr	-128	-360	-59	72	-88	381
Resultat efter finansiella poster tkr	-210	-476	-179	-67	-246	222

Ekonomi och framtida utveckling:

Utfallet för 2020 blev ett resultat på -210tkr att jämföras med -477tkr året innan. Under året har entréerna renoverats vilket har belastat resultatet med 70tkr.

Under 2020 har föreningen amorterat 0,6Mkr på föreningens lån. Föreningens skuld var vid årsskiftet 6.9Mkr att jämföras med 7.5 Mkr i slutet av 2019.

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Stockholms Fastighetsägareförening.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Ytterligare amortering på 0.4Mkr genomfördes i mars 2021 i samband med omläggning av lån. Lägre skuldsättning kommer att få ett positivt genomslag på 2021 års resultat.


LSM
MSM
Sund

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 577	1 508	1520	1528
Resultat efter fin. poster (tkr)	-210	-476	-179	-67
Soliditet (%)	79	78	78	75

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 983 878	5 112 334	987 029	-2 270 487	-476 093	28 517 243
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-77 049	77 049		
Balanseras i ny räkning				-476 093	476 093	
Årets resultat					-209 699	-209 699
Belopp vid årets utgång	<u>22 983 878</u>	<u>5 112 334</u>	<u>909 980</u>	<u>-2 669 531</u>	<u>-209 699</u>	<u>28 307 544</u>

LSH

 2020

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 669 531
Årets resultat	-209 699
Totalt	-2 879 230
Avsättning till yttre fond	253 563
Uttag ur yttre fond	-105 398
Balanseras i ny räkning	-3 027 395
Summa	-2 879 230

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Uth
MS MW
+ Sm JB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 577 442	1 508 145
Övriga rörelseintäkter		-	77 560
Summa rörelseintäkter		1 577 442	1 585 705
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 086 218	-1 326 781
Övriga externa kostnader	4	-6 014	-29 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 504	-588 504
Summa rörelsekostnader		-1 680 736	-1 945 265
Rörelseresultat		-103 294	-359 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 429	-117 333
Summa finansiella poster		-106 406	-116 533
Resultat efter finansiella poster		-209 700	-476 093
Resultat före skatt		-209 700	-476 093
Årets resultat		-209 699	-476 093

CAM

MS BW
OR 06

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 291 454	34 848 554
Inventarier, maskiner och installationer	6	151 383	182 787
Summa materiella anläggningstillgångar		34 442 837	35 031 341
Summa anläggningstillgångar		34 442 837	35 031 341
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 538
Övriga fordringar	7	1 120 238	892 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 359	30 242
Summa kortfristiga fordringar		1 149 597	934 298
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		49 504	399 504
Summa kassa och bank		49 504	399 504
Summa omsättningstillgångar		1 199 101	1 333 802
SUMMA TILLGÅNGAR		35 641 938	36 365 143

UHF
MS AM
Or AB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 096 212	28 096 212
Fond för yttre underhåll		909 980	987 029
Övriga fonder		2 180 582	2 180 582
Summa bundet eget kapital		31 186 774	31 263 823
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 669 531	-2 270 487
Årets resultat		-209 699	-476 093
Summa fritt eget kapital		-2 879 230	-2 746 580
Summa eget kapital		28 307 544	28 517 243
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		3 658	2 328
Summa avsättningar		3 658	2 328
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 883 500	7 447 500
Summa långfristiga skulder		6 883 500	7 447 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		14 000	14 000
Leverantörsskulder		59 248	63 666
Skatteskulder		123 018	118 142
Övriga skulder		73 000	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 970	169 264
Summa kortfristiga skulder		447 236	398 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 641 938	36 365 143

CSH
 * MS EM
 SM AB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
-Byggnad	1,0	(1,0)
-Tvättstugeutrustning	5,0	(5,0)
-Hissmotorer, hissbyggnad	5,0	(5,0)
-Stambyte	2,0	(2,0)
-Takmålning	2,0	(2,0)
-Balkong	2,0	(2,0)
-Trapphus	2,0	(2,0)
-Vindsbyggnad	2,0	(2,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

CSH
AMS PMU
SM 20

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 107 676	1 107 676
Hyror	465 034	398 145
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 732	2 324
	<u>1 577 442</u>	<u>1 508 145</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetskötsel	36 143	38 737
Städning	42 687	31 073
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 038	12 166
Snöröjning	13 850	4 719
Reparationer	137 478	162 294
EI	49 281	55 763
Uppvärmning	333 726	350 724
Vatten	52 108	49 629
Sophämtning	39 837	36 861
Försäkringspremie	37 473	27 218
Fastighetsavgift bostäder	47 157	45 441
Fastighetskatt lokaler	15 210	15 210
Övriga fastighetskostnader	1 475	15 040
Kabel-tv/Bredband/IT	49 491	36 138
Förvaltningsarvode ekonomi	69 616	68 100
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	900	5 038
Panter och överlåtelser	2 325	
Juridiska åtgärder	24 238	33 857
Övriga externa tjänster	8 787	8 161
	<u>980 820</u>	<u>996 169</u>
Underhåll		
Installationer		90 770
Byggnad	105 398	239 842
	<u>1 086 218</u>	<u>1 326 781</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 086 218	1 326 781

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 254	5 128
Annonser/Reklam	760	
Revisionarvode		24 852
Summa	<u>6 014</u>	<u>29 980</u>

Ush
AMS BM
+ SM BB

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 049 643	22 049 643
-Ombyggnad	16 607 504	16 607 504
-Mark	1 311 044	1 311 044
	<u>39 968 191</u>	<u>39 968 191</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 119 637	-4 562 537
-Årets avskrivning enligt plan	-557 100	-557 100
	<u>-5 676 737</u>	<u>-5 119 637</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 291 454	34 848 554
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 965 000	25 965 000
Mark	58 556 000	58 556 000
	<u>84 521 000</u>	<u>84 521 000</u>
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	1 521 000	1 521 000
	<u>84 521 000</u>	<u>84 521 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	862 263	862 263
	<u>862 263</u>	<u>862 263</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-679 476	-648 072
-Årets avskrivning enligt plan	-31 404	-31 404
	<u>-710 880</u>	<u>-679 476</u>
Redovisat värde vid årets slut	151 383	182 787

Not 7 Övriga fordringar

	2020	2019
Klientmedelskonto	1 058 906	834 346
Skattekonto	61 332	58 172
Summa	1 120 238	892 518

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Nordea	49 504	399 504
Summa	49 504	399 504

CSH
 + MS om
 Or JB

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-03-17	1,85%	2 000 000		2 000 000
Nordea Hypotek	2021-01-18	0,84%	1 500 000		1 500 000
Nordea Hypotek	2021-02-12	0,91%	1 450 000		2 000 000
Nordea Hypotek	2022-06-12	1,90%	1 947 500		1 961 500
			<u>6 897 500</u>		<u>7 461 500</u>
Nästa års amorteringar			<u>-14 000</u>		<u>-14 000</u>
			6 883 500		7 447 500

Skulden till kreditinstitut om 5 år beräknas vara 6 827 500 kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>8 500 000</u>	<u>8 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	8 500 000	8 500 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

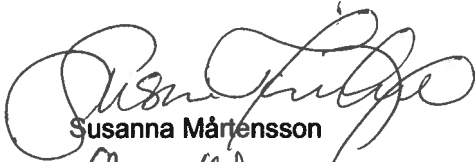
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

CSH
MS om
* OR AB

Underskrifter

Stockholm 2021-04-27

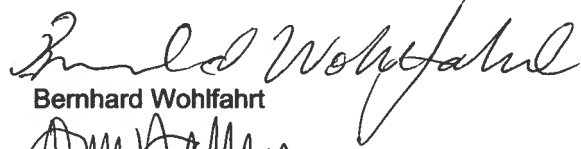


Susanna Mårtensson



Åke Österman

Anders Hansén



Bernhard Wohlfahrt

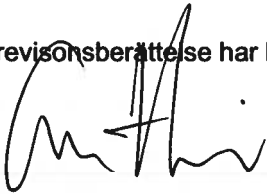


Ann Hallenius



Jörgen Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29



Anders Eliasson



REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Karlsvik 44

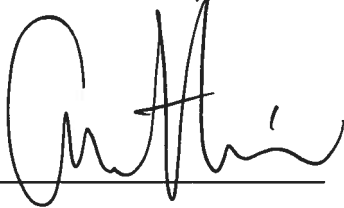
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020.

Granskningen har inte givit anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att underskottet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 29 april 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders Eliasson', written over a horizontal line.

Anders Eliasson