

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLAVAGNEN 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvaltar fastigheten Karlavagnen 7 i Stockholm. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Styrelse*

Ordförande: Eleonora Holm Evgenikou t o m 2020-09-28  
Anders Eriksson fr o m 2020-09-28  
Sekreterare: Gunnel Mårtenson  
Kassör: Richard Lundberg  
Suppleanter: Anders Eriksson t.o.m 2020-09-28  
Oskar Elvhage

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda möten.

#### *Revisorer*

Extern ordinarie revisor: Carina Thoresson  
Extern revisorssuppleant: Ralf Thoresson  
Intern ordinarie revisor: Martin Gustafsson

#### *Valberedning*

Louise Croneborg Jones och Isa Palme Biörck

#### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget IF, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### *Fastighetsfakta*

Fastigheten byggdes år 1889, värdeår är 1929.  
Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 1100 kvm varav 957 kvm utgör lägenhetsyta och 143 kvm utgör lokalyta.  
Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

#### *Avtal*

Städning	Maries Puts o Städ
Hiss	Kone AB
Fjärvärmekontroll	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	E-revision

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår lokalhyresgäst Fönsterdesign Stockholm AB har överlåtit sin lokal till Läkarhuset Sibyllegatan AB. Då vår lokalhyresgäst HB Antik & Curiosa Shopen ansökte om hyresnedsättning för 3 månader har föreningen ansökt om statligt stöd för 50% av nedsättningen. Både nedsättning och stöd har beviljats. Två av föreningens lägenheter har bytt innehavare under året. Tillstånd har lämnats till två av föreningens bostadsrättsinnehavare att hyra ut sina lägenheter under begränsad tid av året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 20.  
Tillkommande medlemmar under året har varit 3 st.  
Avgående medlemmar under året har varit 4 st.  
Antalet medlemmar vid årets slut var 19 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	430	430	430	430
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 629	4 420	4 472	4 525
Värmekostnad/kvm totalyta	146	145	143	132
Nettoomsättning	774	762	718	706
Resultat efter finansiella poster, tkr	76	-239	-68	-74
Soliditet %	40	41	43	44

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 027 400	86 178	-3 741 710	-238 971	<b>3 132 897</b>
Disposition av föregående års resultat:			-238 971	238 971	<b>0</b>
Nyttjat ur fond för yttre underhåll		-86 178	86 178		<b>0</b>
Avsatt till fond för yttre underhåll		32 000	-32 000		<b>0</b>
Årets resultat				76 107	<b>76 107</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 027 400</b>	<b>32 000</b>	<b>-3 926 503</b>	<b>76 107</b>	<b>3 209 004</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 926 503
årets vinst	76 107
	<b>-3 850 396</b>
behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	-32 000
i ny räkning överföres	-3 818 396
	<b>-3 850 396</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	766 037	762 228
Erhållna bidrag	3	8 702	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>774 739</b>	<b>762 228</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-458 868	-760 777
Övriga externa kostnader	5	-58 434	-66 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 621	-108 428
Övriga rörelsekostnader		0	-2 837
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-632 923</b>	<b>-938 526</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>141 816</b>	<b>-176 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 709	-62 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 709</b>	<b>-62 672</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>76 107</b>	<b>-238 970</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>76 107</b>	<b>-238 970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>76 107</b>	<b>-238 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 310 224	7 404 853
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 917	93 909
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 383 141</b>	<b>7 498 762</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 383 141</b>	<b>7 498 762</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 868	0
Övriga fordringar		13 366	5 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 576	82 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 810</b>	<b>87 564</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		415 866	114 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>415 866</b>	<b>114 442</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>574 676</b>	<b>202 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 957 817</b>	<b>7 700 768</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 027 400	7 027 400
Fond för yttre underhåll		32 000	86 178
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 059 400</b>	<b>7 113 578</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 926 503	-3 741 710
Årets resultat		76 107	-238 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 850 396</b>	<b>-3 980 681</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 209 004</b>	<b>3 132 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	4 380 308	4 180 308
Övriga skulder		114 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 494 308</b>	<b>4 180 308</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 000	50 000
Leverantörsskulder		27 497	146 023
Skatteskulder		17 732	10 599
Övriga skulder		0	6 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 276	174 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>254 505</b>	<b>387 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 957 817</b>	<b>7 700 768</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01  
-2020-12-31

2019-01-01  
-2019-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	76 107	-238 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	115 621	111 265
Betald skatt	6 841	7 564
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>198 569</b>	<b>-120 142</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-59 868	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 086	-5 173
Förändring av leverantörsskulder	-118 526	59 162
Förändring av kortfristiga skulder	-21 664	85 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 575</b>	<b>19 146</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-104 960
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-104 960</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-50 000	-50 000
Deposition	114 000	0
Nyupplåning	250 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>314 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>301 425</b>	<b>-135 814</b>

### Likvida medel

Likvida medel vid årets början	114 442	250 256
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>415 867</b>	<b>114 442</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Stambyte	14 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	411 640	411 640
Överlåtelseavgifter	1 183	1 718
Hysesintäkter lokaler	353 214	348 868
	<b>766 037</b>	<b>762 226</b>

### Not 3 Erhållna bidrag

Stöd utbetalat från Boverket för rabatt som är lämnad till lokalhyresgäst i anledning av Covid-19.

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
<b>Fastighetskostnader</b>		
Hissbesiktning	2 378	2 276
Städning	32 053	29 234
Snöröjning	0	2 063
Gården	2 812	8 517
Förbrukningsmaterial	1 189	2 153
Serviceavtal hiss	17 219	15 885
Serviceavtal Fjärrvärme	8 354	8 354
Anticimex	21 347	20 248
Radonmätning	1 980	0
	<b>87 332</b>	<b>88 730</b>
<b>Reparationer</b>		
Vattenläcka	3 008	0
Hiss	0	40 721
Tvättstuga	0	3 660
Gården	0	263 745
Cykelförråd	0	4 366
Fönster	0	1 498
Värmesystemet	0	1 669
	<b>3 008</b>	<b>315 659</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	17 147	19 109
Värme	160 803	160 280
Vatten	24 025	22 387
Sophämtning	34 560	30 882
	<b>236 535</b>	<b>232 658</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	58 751	49 601
Internet och Kabel-TV	16 405	16 198
Fastighetsskatt	56 837	56 161
Miljöförvaltningen	0	1 770
	<b>131 993</b>	<b>123 730</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>458 868</b>	<b>760 777</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administration	8 057	4 191
Föreningskostnader	6 943	8 901
Revision	15 750	15 750
Redovisning	22 500	32 500
Fastighetsägarna	5 184	5 142
	<b>58 434</b>	<b>66 484</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 520 665	10 520 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 520 665</b>	<b>10 520 665</b>
Ingående avskrivningar	-3 115 812	-3 018 435
Årets avskrivningar	-94 629	-97 377
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 210 441</b>	<b>-3 115 812</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 310 224</b>	<b>7 404 853</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 850 000	10 850 000
Taxeringsvärden mark	25 176 000	25 176 000
	<b>36 026 000</b>	<b>36 026 000</b>
Bokfört värde byggnader	2 628 466	2 723 095
Bokfört värde mark	4 681 758	4 681 758
	<b>7 310 224</b>	<b>7 404 853</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 960	23 860
Inköp		104 960
Försäljningar/utrangeringar		-23 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 960</b>	<b>104 960</b>
Ingående avskrivningar	-11 051	-21 023
Försäljningar/utrangeringar		21 023
Årets avskrivningar	-20 992	-11 051
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 043</b>	<b>-11 051</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 917</b>	<b>93 909</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,74	2021-04-30	629 000	629 000
Stadshypotek	1,74	2021-04-30	57 094	57 094
Stadshypotek	1,25	2022-07-30	241 124	241 124
Stadshypotek	1,31	2023-03-30	973 627	973 627
Stadshypotek	1,35	2021-03-30	971 562	971 562
Stadshypotek	1,53	2021-06-30	261 707	261 707
Stadshypotek	1,94	2023-03-01	350 000	400 000
Stadshypotek	1,25	2022-03-01	626 894	626 894
Stadshypotek	1,22	2022-12-01	69 300	69 300
Stadshypotek	1,27	2021-06-30	250 000	0
			<b>4 430 308</b>	<b>4 230 308</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	4 380 308	4 180 308
	<b>4 380 308</b>	<b>4 180 308</b>

### Not 10 Ställda säkerheter K2

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 831 000	4 831 000
	<b>4 831 000</b>	<b>4 831 000</b>

Stockholm den 20 mars 2021

Anders Eriksson  
Ordförande

Gunnel Mårtensson

Richard Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carina Thoresson

Martin Gustafsson