

Årsredovisning för
Brf Karlsvik 39
702002-8663

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlsvik 39, 702002-8663 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Fastighet

Föreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) äger fastigheterna Karlsvik 39 och 40 med tillhörande mark. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 170 kvm, varav 5 474 kvm utgör lägenhetsyta och 696 kvm lokalyta. En förändring av fördelningen av lägenhetsyta resp lokalyta har skett efter ombildning av lokal till lägenhet under 2016.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023. Styrelsen fick då följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Helena Adler Berillon, vice ordförande
Gunnar Andersson
Gina Blücher
Gunilla Johnson, ordförande
Christian Pernold

Suppleanter

Eva Ekermann
Håkan Lundgren

Extra föreningsstämma hölls 24 augusti 2023, på grund av behov av att godkänna stadgetillägg samt fyllnadsval till valberedningen.

Revisorer

Revisor har Emma Johansson från Deltarev KB varit.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Ulf Närlund, Johanna Sjögren, Cristian Tomescu och Gunnar Wiman.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 86 lägenheter har 10 st överlåtits under året.

Föreningens hyreslokaler har samtliga varit uthyrda (8 st), större delen av året.

En lokal i källaren på Sankt Eriksgatan 19 har sagts upp. Styrelsen har beslutat att där bygga ett extra förråd.

På föreningens hemsida www.karlsvik39.se kan medlemmar och hyresgäster prenumerera på nyheter från föreningen. Information sätts även upp i trapphusen.

Den fortlöpande skötseln av gården och gårdarnas gräsmattor och rabatter sköts sedan sommaren 2019 av Trädgårdsfirma Eva von Sydow.

Utförda förbättrings- och underhållsåtgärder

1973 VA-stammar
1973 Elstammar
1990 Takrenovering
2000 Fönsterrenovering
2008 Stamspolning
2008 Ny värmväxlare för fjärrvärme
2008 Installation av energisnåla tvättmaskiner
2010 Hissrenovering
2011 Fönsterrenovering etapp 1
2011 Balkongbygge

2012 Fönsterrenovering etapp 2
2012 Balkongbygge
2012 Justering av värmeinflöde till element
2013 Fönsterrenovering etapp 3
2014 Fasadrenovering
2014 LED-belysning i trapphus
2015 Fönsterrenovering etapp 4
2015 OVK
2016 Stampsolning
2016 Fönsterrenovering etapp 5 (av 5)
2016 Uppföljning av åtgärder efter OVK
2016 Lackning och slipning av entrédörrar
2017 Renovering av barnvagnsrum
2017 Ommålning av källarplan
2017 LED-belysning i tvättstugorna
2018 Gårdsrenovering
2019 Förbättring av belysning i passagen mot S:t Eriksgatan
2019 Förbättring av tvättstuga i S17
2020 Stampsolning
2020 Ommålning av källarplan
2021 OVK besiktning
2021 Renovering av pentry/toa i föreningslokalen
2021 Byte av TV och bredbandsleverantör från Telenor till OWNIT
2021 Montering av elektrisk dörröppnare i grinden mellan S17-S19
2022 Anmärkningarna vid OVK besiktningen skickades till medlemmarna för åtgärd.
2022 Byte av brandvarnare på vindarna
2022 Ny röklucka monterad i K18
2022 2st Almar med almsjuka togs bort.
2022 2st Ginkotråd planterades
2022 Den från 2020 uppskjutna renoveringen av fönster återupptogs under året och färdigställs våren 2023
2022 Nya låscylinrar samt nycklar har bytts ut. Kopieringsskyddade i 25 år
2022 Monterat sensorer för tändning/släckning av belysningen i soprum
2022 Belysningen i trapphus har kortats ned till miniminivå
2023 Tätning av balkongernas anslutning mot vägg och trösklar.
2023 Fönsterrenovering slutförd.

Planerade större underhåll

Enligt föreningens underhållsplan har styrelsen inlett planeringen av stambyte i fastigheterna. För att finansiera stambytet och andra underhållsåtgärder har alternativet att sälja våra rå vindar för att där bygga lägenheter aktualiserats. Beslut i denna fråga har att fattas på föreningsstämma efter informationsmöten med våra medlemmar.

Teknisk förvaltning:

Åkerlunds Fastighetsservice ansvarar för viss teknisk förvaltning av våra hus samt snöskottning.

Hissgruppen AB i Bromma sköter service och underhåll av våra hissar.

Ahlins Plåt sköter snö- och istappsjour och har i uppdrag att årligen besiktiga takets kondition.

Optimal trappstädning har avtal om regelbunden städning av våra trapphus samt bastu och föreningslokalen.

Berendsen har avtal om regelbundet utbyte av avtorkningsmattor i trapphusen vintertid, 2 veckors intervall.

Via Itkett har föreningen tillgång till en web-tjänst för alla typer av kontrakt.

Förutom insamling av hushållssopor har föreningen insamling av grovsopor (ej byggavfall), teknikavfall och tidningar. Matrester samlas in i särskilda kärl för utvinning av biogas. Vidare finns kärl för sopsortering av: Plast, glas, metall, kartong m.m.

Ekonomi:

Den ekonomiska förvaltningen, inklusive lägenhets- och medlemsregistret med pantregistrering administreras av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Föreningen har under 2023 ökat sin upplåning hos SHB från 1,6 Mkr till 3,5 Mkr för bl.a finansiering av fönsterrenoveringsprojektet.

Årsavgifterna har höjts med 2 % den 1 januari både 2023 och 2024 i enlighet med tidigare beslut för inflationskompensation.

Härutöver höjdes avgifterna med 10 % fr.o.m. den 1 april 2023 för att täcka de kostnadsökningar - framförallt av energipriser - som uppstått.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 730 776	3 434 966	3 238 962	3 220 614
Resultat efter finansiella poster	-1 770 765	-1 701 580	-777 497	30 854
Soliditet, %	60	73	77	80
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	350	319	313	307
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	639	292	292	292
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	567			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	8			
Räntekänslighet %	2			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	225			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50			

Upplysning vid förlust.

Den redovisningsmässiga förlusten i bokslutet är betingad av gällande avskrivningsregler och ändrade redovisningsprinciper av större reparationsarbeten.

Förlusten innebär ingen belastning vad gäller föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har korta lån med rörlig ränta på endast 3,5 Mkr. Föreningens årsavgift är i nuläget väldigt låg per kvm vilket medger en höjning om oförutsedda utgifter skulle uppkomma på medellång sikt.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 418 368	7 521 632	21 000	2 639 214	-12 693 336	-1 701 580
Disposition enl årsstämmobeslut					-1 701 580	1 701 580
Avsättning till fond för yttre underhåll				798 000	-798 000	
för yttre underhåll				-1 268 378	1 268 378	
Årets resultat						-1 770 765
Vid årets slut	14 418 368	7 521 632	21 000	2 168 836	-13 924 538	-1 770 765

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-13 924 538
årets resultat	-1 770 764
Totalt	<u>-15 695 302</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	798 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 356 907
balanseras i ny räkning	<u>-15 136 395</u>
Summa	-15 695 302

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 730 776	3 434 966
Övriga rörelseintäkter	3	62 881	-
Summa rörelseintäkter		3 793 657	3 434 966
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 491 837	-4 364 185
Förvaltningskostnader	5	-557 605	-361 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 037	-395 229
Summa rörelsekostnader		-5 428 479	-5 120 946
Rörelseresultat		-1 634 822	-1 685 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 283	22 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 226	-37 758
Summa finansiella poster		-135 943	-15 600
Resultat efter finansiella poster		-1 770 765	-1 701 580
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 770 765	-1 701 580
Skatter			
Årets resultat		-1 770 765	-1 701 580

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 521 327	12 900 364
Summa materiella anläggningstillgångar		12 521 327	12 900 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i intresseorganisation		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		12 523 327	12 902 364
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		766 030	707 181
Övriga fordringar		36 970	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 960	55 692
Summa kortfristiga fordringar		862 960	763 017
Kassa och bank			
Kassa och bank		569 162	373 543
Summa kassa och bank		569 162	373 543
Summa omsättningstillgångar		1 432 122	1 136 560
SUMMA TILLGÅNGAR		13 955 449	14 038 924

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 418 368	14 418 368
Upplåtelseavgift		7 521 632	7 521 632
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		2 168 836	2 639 214
Summa bundet eget kapital		24 129 836	24 600 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 924 538	-12 693 336
Årets resultat		-1 770 765	-1 701 580
Summa fritt eget kapital		-15 695 303	-14 394 916
Summa eget kapital		8 434 533	10 205 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 500 000	1 600 000
Förskott från kunder		9 777	-
Leverantörsskulder		334 222	498 887
Skatteskulder		25 363	19 343
Övriga skulder		493 311	533 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 158 243	1 181 659
Summa kortfristiga skulder		5 520 916	3 833 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 955 449	14 038 924

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 770 765	-1 701 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	379 037	395 229
	-1 391 728	-1 306 351
Betald skatt	6 020	-19 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 385 708	-1 326 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-99 943	6 253
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-218 730	299 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 704 381	-1 020 187
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 900 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 900 000	-
Årets kassaflöde	195 619	-1 020 187
Likvida medel vid årets början	373 543	1 393 730
Likvida medel vid årets slut	569 162	373 543

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	67
-Värmeanläggning	20
-Ventilation	10
-Takrenovering	10
-Bastu	10
-Hiss	20
-Fönsterrenovering	20
-Inventarier	20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 917 183	1 748 461
Hyror lokaler	1 397 158	1 297 520
Hyror förråd	88 836	82 586
Övr hyror	300 288	274 596
Andrahandsuthyrning	6 000	10 000
Pantsättningsavgift	6 783	5 313
Överlåtelseavgift	11 607	14 424
Påminnelseavgift	2 900	2 029
Öresutjämning	21	37
Summa	3 730 776	3 434 966

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga ersättnings- och intäkter	62 881	-
Summa	62 881	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	76 549	70 044
Städning	129 664	118 389
Klotter, sanering	-	3 620
Snöröjning	78 751	34 234
Dörrmattor	42 577	30 796
Brandinspektion	75 431	108 229
Förbrukningsmaterial	9 953	19 486
Rep bostäder	93 518	57 214
Rep hyreslokaler	170 923	47 460
Rep föreningslokal	-	957
Rep förråd	-	7 788
Rep bastu	-	6 948
Rep av gemensamma utrymmen	47 442	43 273
Rep trapphus/entréer	21 508	36 198
Rep tvättstuga	29 440	36 087
Rep värmesystem	3 691	-
Rep gemensamma utrymmen	8 556	-
Rep VA & Sanitet	46 259	8 910
Rep ventilation	-	3 484
Rep hissar	42 844	31 364
Rep fönster	1 356 907	1 268 378
Rep gården	37 497	152 730
Underhåll av bostäder	-	31 875
Underhåll trapphus/entréer	-	140 817
Underhåll tvättstugor	6 080	13 372
Underhåll hissar	18 142	23 858
Underhåll gården	74 535	63 310
Elkostnader	163 575	223 141
Värmekostnader	1 064 079	965 333
Vattenkostnader	158 849	133 921
Sophämtning	68 143	52 241
Grovsopor	38 285	28 295
Elavfall	1 135	3 633
Tvätt av kärl	5 149	2 446
Återvinning	36 660	30 277
Försäkring	78 370	71 789
Kabel-TV	10 970	-
Bredband	179 701	183 654
Fastighetsskatt	316 654	310 634
Summa	4 491 837	4 364 185

Not 5 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Möteskostnader	25 714	29 296
Självrisk vid skada	67 625	-
Ersättning avs vattenskada	54 625	-
Konstaterade kundförluster	25 280	-
Förvaltningskostnader	107 615	81 603
Revisionsarvoden	31 424	35 474
Konsultarvoden	5 000	-
Advokat- och rättegångskostnader	3 215	-
Lämnade bidrag och gåvor	1 500	-
Fastighetsskötare	18 000	26 300
Styrelsearvode och internrevisor	180 000	150 000
Sociala avgifter	37 607	38 859
Summa	557 605	361 532

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 589 362	21 589 362
	21 589 362	21 589 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 688 998	-8 293 770
-Årets avskrivning enligt plan	-379 037	-395 228
	-9 068 035	-8 688 998
Redovisat värde vid årets slut	12 521 327	12 900 364
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 445 314	5 445 314
Taxeringsvärde byggnader:	85 200 000	85 200 000
Taxeringsvärde mark:	180 800 000	180 800 000
	266 000 000	266 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, räntesats 5,950% bundet tom 240205	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek, räntesats 4,680% bundet tom 240111	1 200 000	-
Stadshypotek, räntesats 4,550% bundet tom 240304	700 000	-
	3 500 000	1 600 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 500 000	1 600 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	3 500 000	1 600 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
------------------------	-----------	-----------

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000
varav i eget förvar	2 518 000	2 518 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 500 000 avser fastighetslån som förfaller under 2024. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Årsavgiften höjs med 2% från 2024-01-01. Den förväntade sänkningen av inflationen och reducerade kostnadsräntor under resterande del av 2024 gör behovet av extra årsavgiftshöjningar mindre sannolika.

Underskrifter

Stockholm den / 2024

Gunilla Johnson
Ordförande

Helena Adler Berillon

Gunnar Andersson

Christian Pernold

Gina Blücher

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sten Gunnar Andersson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Karlsvik 39

Serienummer: 19500420xxxx

IP: 84.218.xxx.xxx

2024-03-23 08:18:06 UTC



Gunilla Margareta Johnson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Karlsvik 39

Serienummer: 19400831xxxx

IP: 84.218.xxx.xxx

2024-03-23 09:37:50 UTC



Christian Pernold

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Karlsvik 39

Serienummer: 19840710xxxx

IP: 84.218.xxx.xxx

2024-03-25 09:39:58 UTC



HELENA ADLER BERILLON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Karlsvik 39

Serienummer: 19900602xxxx

IP: 84.218.xxx.xxx

2024-03-25 13:14:36 UTC



GINA BLÜCHER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Karlsvik 39

Serienummer: 19681210xxxx

IP: 84.218.xxx.xxx

2024-03-27 15:20:34 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2024-04-02 08:57:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>