

Årsredovisning
för
BRF Karlbergsvägen 80

769604-6213

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Karlbergsvägen 80, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan och föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 12	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av två flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 125 kvadratmeter, varav 2688 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 436 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Lokalen med hyresrätt hyrs idag ut till Stiftelsen Birkagården som driver förskola där.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och under våren 2024 avser föreningen att ta fram en underhållsplan för kommande 50 åren.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning: Teknikförvaltning i Stockholm AB

Föreningen har kabel-tv och bredbandsuppkoppling via Tele2 (fd Com Hem) som ingår i avgiften (Basutbud).

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fönsterrenovering och ommålning gatu-och gårdshus	2023
Injustering och modernisering av fjärrvärmesystem	2023
Nytt passersystem	2023
Uppdaterad dörrautomatik entré	2023
Upprustning av utrymme för avfall	2022
Modernisering hiss i gathuset	2020
Stamspolning	2020
Förbättringsmålning och underhåll av portar och trapphus	2019
Installation av trädgårdsbelysning innergård	2018
Trädgård - nyplantering av rabatter, gräsytor etc.	2017
Byte och relining av avloppsstam i källaren i gathus	2015/2016
Dränering runt gårdshus	2015
Renovering av trapphusen	2013
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013
Nya balkonger	2013
Renovering av entrédörrar	2012
Ny fjärrvärmecentral	2012
Totalrenovering av tvättstuga inkl. ny maskinpark	2012
Ommålning av taket	2011

Underhållsplanen för kvarvarande frågor ser ut som följer:

Större, diskuterade, underhålls-och investeringsposter

Fastighetsunderhåll:

2024 - framåt

-Fasad	Besiktning samt nödvändigt underhåll
-Tak	Ommålning
-Hyreslägenheterna	Nödvändigt underhåll
-Trapphus och gemensamhetsytor	Nödvändigt underhåll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Utöver fönsterrenovering, injustering av värmesystem, nytt passersystem samt uppdaterad dörrautomatik entré har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Antal medlemmar 2023-01-01:	62
Tillkommande medlemmar under 2023:	10
Avgående medlemmar under året:	9
Antal medlemmar 2023-12-31:	63

sex överlåtelser har skett under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Christensson	Ordförande
Albin Krantz	Ledamot
Viktor Bodelius	Ledamot
Stefan Pettersson	Ledamot
Sandra Sigebrant	Ledamot
Linn Engdahl	Suppleant
Erik Victor Ragnå	Suppleant
Linda Furulund	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen haft 13 st protokollförda möten under 2023.

Under 2023 har föreningen anordnat två städdagar med korvgrillning och en julfika för medlemmarna.

Revisor

Jacob Biderholt, Parameter Revision AB

Valberedning

Jan-Erik Löfblom och Max Loxbo

Stämmor

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 029	2 892	2 829	2 824	2 799
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 032	93	-17	-746	99
Soliditet (%)	73,0	74,0	74,0	74,0	74,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	555	555	555	555	555
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	9 282	9 282	9 477	9 672	9 672
Skuldsättning per kvm totalyta*	7 630	7 630	0	0	0
Uppvärmn.kost per Bostadsrättsyta	183	159	176	153	161
Sparande per kvm (kr)*	136	296	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	17	17	0	0	0
Energikostnad (kr)*	245	193	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	47	49	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Uppvärmn.kost per Bostadsrättsyta

Bokförd värmekostnad dividerad med kvm bostadsrättsyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat och upplysning vid förlust

Större kostnader som belastar resultatet negativt 2023 är fönsterrenovering, injustering och modernisering av fjärrvärmesystem nytt passersystem. Dessa har finansierats från egen kassa. Även avskrivningar belastar resultatet negativt. Föreningen räknar med att själva finansiera kommande fastighetsunderhåll.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden 2009-2023. Styrelsen ser löpnade över eventuellt behov av eventuella avgiftshöjningar. Inga planerade avgiftshöjningar finns i dagsläget.

Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos SEB om sammanlagt 23 837 150 kr per 31 Dec 2023.

Skatter och avgifter

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Enligt gällande regler betalar föreningen statlig fastighetskatt för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per bostadslägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	67 552 155	0	0	67 552 155
Upplåtelseavgift	3 866 760	0	0	3 866 760
Upplåtelseavgift balkong	3 647 541	0	-39 647	3 607 894
Avsättning till yttre UH	3 010 708	0	425 400	3 436 108
Balkongfond	254 042	0	30 192	284 234
Ansamlad förlust	-6 575 515	93 364	-385 753	-6 867 904
Årets resultat	93 364	-93 364	-3 031 760	-3 031 760
Totalt	71 849 055	0	-3 001 568	68 847 487

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 867 904
årets förlust	-3 031 760
	-9 899 664

behandlas så att

Ianspråkstagande av balkongfond	-39 647
Ianspråkstagande av yttre fond	-2 079 805
Till fond för yttre UH avsättes	425 400
i ny räkning överföres	-8 205 612
	-9 899 664

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 028 505	2 892 112
Övriga rörelseintäkter	3	36 640	16 871
Summa rörelseintäkter		3 065 145	2 908 983
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 661 237	-988 686
Driftskostnader	5	-2 762 212	-564 224
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-154 064	-163 385
Personalkostnader	7	-131 419	-70 047
Avskrivningar	8	-711 625	-749 235
Summa rörelsekostnader		-5 420 558	-2 535 577
Rörelseresultat		-2 355 413	373 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 558	-42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 905	-280 000
Summa finansiella poster		-676 347	-280 042
Resultat efter finansiella poster		-3 031 760	93 364
Årets resultat		-3 031 760	93 364

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	91 385 760	92 095 583
Inventarier, verktyg och installationer		106 323	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 492 083	92 095 583
Summa anläggningstillgångar		91 492 083	92 095 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		299 243	292 227
Övriga fordringar		77 950	45 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 308	121 691
Summa kortfristiga fordringar		485 501	458 988
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 375 969	4 293 885
Summa kassa och bank		2 375 969	4 293 885
Summa omsättningstillgångar		2 861 470	4 752 873
SUMMA TILLGÅNGAR		94 353 553	96 848 456

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 418 915	71 418 915
Upplåtelseavgifter balkong		3 607 894	3 647 541
Fond för yttre underhåll		3 720 342	3 264 750
Summa bundet eget kapital		78 747 151	78 331 206
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 867 904	-6 575 514
Årets resultat		-3 031 760	93 364
Summa ansamlad förlust		-9 899 664	-6 482 150
Summa eget kapital		68 847 487	71 849 056
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 837 150	23 837 150
Leverantörsskulder		520 022	88 326
Skatteskulder		47 056	29 438
Övriga skulder		5 115	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 096 723	1 044 486
Summa kortfristiga skulder		17 506 066	24 999 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 353 553	96 848 456

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 031 760	93 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		711 625	749 235
Betald skatt		-15 262	-32 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 335 397	809 694
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 016	435 144
Förändring av kortfristiga fordringar		13 383	-24 889
Förändring av leverantörsskulder		431 696	513
Förändring av kortfristiga skulder		57 351	-348 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 839 983	872 455
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-108 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 125	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		0	-500 000
Avsättning Balkongfond		30 192	30 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 192	-469 808
Årets kassaflöde		-1 917 916	402 647
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 293 885	3 891 239
Likvida medel vid årets slut		2 375 969	4 293 886

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.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital enligt K2. 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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Medlemmar med balkonger betalar en extra avgift. Denna avgift intäktsförs inte utan sätts av till underhållsfond för balkongerna.

Anskaffningsvärdet för balkongerna uppgår till 4515 504 kronor. Föreningens medlemmar har finansierat balkongbyggnationen med 3 964 717 kronor genom inbetalda upplåtelseavgifter. Balkongerna skrivs av med 1 % årligen, därför föreslår styrelsen att 1% av upplåtelseavgifterna ska ianspråktagas årligen. Genom detta förfarandesätt belastar inte avskrivningarna på balkongerna som är finansierade av medlemmarna föreningens fria egna kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring tvättstugan	10
Undercentral	15
Cykelrum	10
Säkerhetsdörr / trapphus	20
Uppfart	10
Balkonger	100
Inventarier (Expansionskärlen)	5

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 425 636	1 425 636
Hyror bostäder	194 786	186 384
Hyror lokaler	1 278 859	1 152 092
Fastighetsskatt	128 000	128 000
Intäkter för kabel-TV	1 224	0
	3 028 505	2 892 112

I årsavgifterna ingår kostnader för vatten och värme. Elförbrukning ingår ej i avgiften.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkter för kabel-TV	0	1 224
Övriga ersättningar och intäkter	14 596	1 439
Andrahandsuthyrningsavgift	2 625	6 769
Pant och överlåtelseavgift	0	6 039
Nyttjanderätt	2 400	1 400
Erhålna statliga bidrag	17 019	0
	36 640	16 871

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation & Underhåll	-861 572	-286 156
Underhåll gård och mark	-508	0
El	-204 515	-119 201
Värme	-470 590	-409 387
Vatten	-90 408	-73 460
Sophämtning/renhållning	-30 803	-79 775
Källsortering	-2 841	-20 707
	-1 661 237	-988 686

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-59 930	-60 125
Besiktningkostnader	-54 274	0
Hissar	-7 877	-20 914
Övriga fastighetskostnader	-64 158	-44 755
Fastighetsförsäkringar	-82 119	-74 099
Kabel-tv	-41 518	-37 631
Fastighetsskötsel	-44 239	-42 012
Fastighetsskatt	-194 738	-191 798
Snöröjning	-38 812	-11 312
Hissbesiktning, OVK	-4 968	0
Bredband	-89 774	-81 578
Fönsterreovering	-2 079 805	0
	-2 762 212	-564 224

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-22 856	-25 086
Rådgivning	-35 291	-41 663
Fastighetsförvaltning	-68 260	-61 764
Möteskostnader	-4 500	-3 000
Konsultarvoden	-12 776	-22 188
Bankkostnader	-3 822	-4 014
Föreningsavgift	-5 760	-5 670
Övriga externa kostnader	-800	0
	-154 065	-163 385

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter	-126 419	-65 047
Trädgårdsgruppsarvode	-5 000	-5 000
	-131 419	-70 047

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-482 196	-482 196
Ombyggnad	-227 627	-267 039
Inventarier	-1 802	0
	-711 625	-749 235

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - Byggnad	48 219 722	48 219 722
Vid årets början - Mark	43 381 123	43 381 123
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 600 845	91 600 845
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 341 007	-4 858 811
Årets avskrivningar enligt plan	-482 196	-482 196
Utgående avskrivning enligt plan	-5 823 203	-5 341 007
Planenligt restvärde vid årets slut	85 777 642	86 259 838
Taxeringsvärde		
Byggnad	47 800 000	47 800 000
Mark	94 000 000	94 000 000
	141 800 000	141 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	12 800 000	12 800 000
	141 800 000	141 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad och inventarier		
Vid årets början	9 074 238	9 074 238
Nyanskaffningar av inventarier	108 125	0
Utgående anskaffningsvärde	9 182 363	9 074 238
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 238 493	-2 971 454
Årets avskrivningar enligt plan	-229 429	-267 039
Utgående avskrivning enligt plan	-3 467 922	-3 238 493
Planenligt restvärde vid årets slut	5 714 441	5 835 745
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	85 777 642	86 259 838
Ombyggnad	5 608 118	5 835 745
Inventarier	106 323	0
	91 492 083	92 095 583

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,58	2024-06-28	5 837 150	5 837 150
SEB	4,44	2025-02-28	8 000 000	8 000 000
SEB	4,44	2024-12-28	10 000 000	10 000 000
			23 837 150	23 837 150
Kortfristig del av långfristig skuld			15 837 150	23 837 150

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000
	32 500 000	32 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Susanne Christensson
Ordförande

Sandra Sigebant

Albin Krantz

Stefan Pettersson

Viktor Bodelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor