

# Årsredovisning

för

## Brf Karlsvik 41

769605-6980

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Karlsvik 41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-08-14 och nuvarande stadgar registrerades på bolagsverket 2020-04-16.

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

#### **Fastigheten**

Fastigheten byggdes 1912 och består av 2 st flerbostadshus. Fastigheten har tilldelats värdeår 1950. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastighetens totalyta enligt senaste taxeringsbeskedet är 3487 kvm varav 2966 kvm utgör BR och 63 kvm HR samt 458 kvm utgör lokaler.

Fastighetsbeteckning: Karlsvik 41

Uppvärmning sker via bergvärme kompletterad med vattenburen elvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 56 bostäder med bostadsrätt och en bostad med hyresrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

#### **Lokalhyresgäster**

#### **Kontraktstid**

Minibojarna/förskola	2025-09-30
Looks Sthlm	2025-09-30
Karlsvik Premises AB	2028-12-31

#### **Fond för yttre underhåll**

För att säkra underhållet på föreningens fastighet gör föreningen årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital, vid anspråkstagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättning görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller i enlighet med föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2019-2050.  
Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

#### Tidigare gjorda underhåll

Mark och asfaltering	2021	Innergården
OVK	2020	
Bergvärme/vattenburet värmesystem	2019-2020	Båda husen
Takfläktar	2019	
Hissrenovering	2019	Karlsviksgatan
Underhåll av skorstenar	2018	
Hiss till källare och vindsplan	2017	St Eriksgatan
Nya plåttak inkl takrännor	2017	Båda husen
Snöras-skydd på taken	2017	Båda husen
Ny fasad/puts	2017	Karlsviksgatan
Ny fasad/puts mot innergården	2017	Alla hus
Säkerhetsdörrar	2017	Båda husen
Fönsterrenovering.	2011	Båda husen
Vattenstammar	1976	Båda husen

### **Förvaltning**

Ekonomisk Förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Real Estate AB (Uppsagda under året. Ny förvaltare)
Allt-i-allo)	

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Bergvärmen*

Efter att bergvärmeprojektet avslutades 2020 visade tre olika slutbesiktningar att resultatet inte var tillfredställande. Det saknades bland annat dokumentation som säger vilken radiatorstorlek som skall finnas för att uppnå korrekt värmeeffekt i lägenheterna, vilket sannolikt lett till att systemet blivit underdimensionerat. I samråd med juridisk hjälp påbörjades avhjälpanande åtgärder.

Under 2023 upphandlade BRF Karlsvik 41 ("Föreningen") på inrådan av Wistrand Advokatbyrå en utförandeentreprenad för att felavhjälpa föreningens bergvärmesystem. Projektet genomfördes under sommaren 2023. Ett mindre antal lägenheter i föreningen har i skrivande stund ännu inte uppnått tillfredställande värme under årets kallare dagar.

Parallellt med utförandeentreprenaden har föreningen även låtit riva och täta samt installera korrekt dimensionerade på rör och radiatorer i etagen på i huset på Sankt Eriksgatan när det under utförandeentreprenaden visade sig att etagen uppförts på ett felaktigt sätt. Den byggfirma som ansvarade för att bygga etagen gick i konkurs under 2023 och föreningen är fordringsägare i konkursboet.

#### *Skadeståndsärendet / Bergvärmen*

Under 2023 har underlag till skadeståndsanspråket sammanställts och övriga delar i entreprenaden har slutbesiktigats.

#### *Ventilationsprojekt hos kommersiell hyresgäst*

Miljöförvaltningen gjorde ett nedslag på en av föreningens hyresgästers ("Förskolan Minibojarna") ventilation. I skrivande stund görs en mindre åtgärd för att få godkänd till- och frånluftsflöde.

#### *Energideklaration*

En ny energideklaration har upprättats under 2023. Indata för el ligger dock fortfarande högt. Styrelsen arbetar intensivt med att hitta energitjuvarna för att skapa en effektiv energianvändning.

#### *Föreningens ekonomi*

Föreningen har pga det pågående skadeståndsärendet behövt låna 5 miljoner kronor för att finansiera utförandeentreprenaden. Lånet ligger hos Handelsbanken Kungsholmstorg med rörlig ränta.

#### *Framtida underhåll*

Inom 10 år ska föreningen genomföra ett stambyte eller en relining. Under 2024 ska stammarna spolas och filmas.

#### *Innergården*

Vi anlade en gräsmatta under 2023 och tillsammans gjorde vi fint på gården.

#### *Stammar*

November 2022 filmades avloppsrören i bottenplattan. Rapporten visar att de inbyggda rören är i tillräckligt gott skick för att relina och att de synliga rören bör bytas när det är dags. Enligt underhållsplanen spolas stammarna hösten 2024.

#### *Region Stockholms planer för en tunnelbana*

Delar ut styrelsen har under hösten 2023 varit med på samrådsyttrande /Region Stockholm och försett staden med det underlag som finns gällande vår bergvärme. Ett yttrande är även inskickat via advokat.

#### *Tecknade avtal under 2023:*

Inte Bara Post Allt i Allo / fastighetsskötare.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 81 st och vid årets slut 83 st. Under året har 8 överlåtelse skett inklusive interna överlåtelse och 10 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift enligt stadgarna och vid pantnotering debiteras pantsättaren pantsättningsavgift enligt stadgarna.

Vid andrahandsuthyrning debiteras bostadsrättshavaren en andrahandsavgift enligt stadgarna med högst 10% av gällande prisbasbelopp per år.

## Föreningens styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-25 haft följande sammansättning:

### Ordförande

Gisela Bovin

### Ledamot

Alexander Ahne  
Sandra Wallman  
Jan Henriksson  
Martin W Johansson  
Martin Lindahl

### Suppleant

Karin Fält

### Revisor

Josef Bergerheim                  Parameter Revision AB

Föreningen har haft 12 protokollförda möten under 2023.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat efter finansiella poster	-5 282	-1 733	-433	-487
Nettoomsättning	2 504	2 290	2 202	2 200
Soliditet (%)	89,4	98,3	98,4	99,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 434	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 686	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	12			
Räntekänslighet (%)	4,1			
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44,0			
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	408			

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nytt regelverk med 7 nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023.

På grund av ändrad beräkningsgrund för nyckeltalet årsavgift per kvm har inga jämförelseår tagits med.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 ökat avgifterna eftersom värme nu ligger i avgiften (tidigare hade alla medlemmar direktverkande el och egna elabonnemang). Föreningen ökade 1 juli avgifterna med 25% i takt med att de ökade fasta kostnaderna. Vi ser att en ytterligare avgiftsökning är att vänta under 2024 för att säkerställa föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska underhåll. Per maj 2024 har höjning av avgifterna ännu inte beslutats.”

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 435 893	22 119 538	687 919	-13 722 773	-1 732 580	<b>56 787 997</b>
Disposition av föregående års resultat:			437 559	-2 170 139	1 732 580	<b>0</b>
Årets resultat					-5 281 550	<b>-5 281 550</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 435 893</b>	<b>22 119 538</b>	<b>1 125 478</b>	<b>-15 892 912</b>	<b>-5 281 550</b>	<b>51 506 447</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 892 912
årets förlust	-5 281 550
	<b>-21 174 462</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	437 559
i ny räkning överföres	-21 612 021
	<b>-21 174 462</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 504 130	2 290 401
Övriga rörelseintäkter	3	246 587	63 125
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 750 717</b>	<b>2 353 526</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 056 787	-2 657 399
Övriga förvaltningskostnader	5	-1 044 924	-913 017
Personalkostnader	6	-246 667	5 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-520 535	-520 535
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 868 913</b>	<b>-4 085 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 118 196</b>	<b>-1 731 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 341	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 695	-1 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 354</b>	<b>-821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 281 550</b>	<b>-1 732 580</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 281 550</b>	<b>-1 732 580</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 281 550</b>	<b>-1 732 580</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 140 161	56 660 696
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 140 161</b>	<b>56 660 696</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 143 661</b>	<b>56 664 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		446 377	365 865
Övriga fordringar		173 203	63 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 876	22 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>643 456</b>	<b>452 067</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		827 822	667 439
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>827 822</b>	<b>667 439</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 471 278</b>	<b>1 119 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 614 939</b>	<b>57 783 702</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		71 555 431	71 555 431
Fond för yttre underhåll		1 125 478	687 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 680 909</b>	<b>72 243 350</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-15 892 912	-13 722 773
Årets resultat		-5 281 550	-1 732 580
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 174 462</b>	<b>-15 455 353</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 506 447</b>	<b>56 787 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	0
Leverantörsskulder		367 552	329 063
Skatteskulder		22 421	17 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		718 519	649 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 108 492</b>	<b>995 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 614 939</b>	<b>57 783 702</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-5 118 196	-1 731 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		520 535	520 535
Erhållen ränta		2 341	565
Betald ränta		-165 695	-1 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 761 015</b>	<b>-1 212 045</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-80 512	7 988
Förändring av kortfristiga fordringar		-110 877	-37 093
Förändring av leverantörsskulder		38 490	188 449
Förändring av kortfristiga skulder		74 297	-143 983
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 839 617</b>	<b>-1 196 684</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		5 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>160 383</b>	<b>-1 196 684</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		667 439	1 864 124
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>827 822</b>	<b>667 440</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

#### Ändrade redovisningsprinciper

K2-regelverkets förenklingsregel gällande periodiseringar har tillämpats. Vi bokför återkommande kostnader kalenderårsvis på fakturadatum och periodiserar inte mellan åren. På grund av detta kan vissa kostnader innehålla fler eller färre perioder 2022 år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Byggnad och fastighetsförbättringar	10 - 200
Markanläggning	20 - 40

#### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 108 960	985 742
Hyor bostäder	61 819	61 819
Hyor lokaler	1 060 089	982 187
Separat debiterad fastighetsskatt	103 791	105 772
Bredband	100 800	100 800
Övriga intäkter	68 670	54 081
	<b>2 504 129</b>	<b>2 290 401</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband (som här särredovisas i noten).

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	90 662	63 125
Ersättning elstöd	155 925	0
	<b>246 587</b>	<b>63 125</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	29 111	131 251
Fastighetsskötsel köpta tjänster	6 775	84 896
Trädgårdsskötsel	12 135	13 382
Städning	71 025	65 035
Övriga fastighetskostnader	25 500	109 997
Hiss	47 554	51 411
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	5 503	217 145
Tvättstuga	311	32 468
Ventilation	20 613	33 900
Fönster	0	62 507
Reparation och underhåll av lokaler	0	21 751
Vattenskada	3 869	111 934
El	807 080	920 611

Vatten	92 769	74 206
Renhållning	110 750	98 183
Fastighetsförsäkringar	144 943	127 271
Internet och Bredband	112 043	111 580
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	199 103	195 113
Övriga driftskostnader	151 273	194 757
Felavhjälpande åtgärder - Vind	936 527	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 875	0
Vidarefakturerering av kostnader	3 105	0
Felavhjälpande åtgärder - Bergvärme	3 268 922	0
	<b>6 056 786</b>	<b>2 657 398</b>

#### Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Tele och datakommunikation	12 644	11 097
Revisionsarvode	26 938	26 218
Ek förvaltning enl avtal	90 142	115 878
Förvaltningsarvode utöver avtal	10 462	23 903
Konsultkostnader	593 877	570 690
Advokat och juridiska kostnader	250 350	104 130
Övriga förvaltningskostnader	60 509	61 101
	<b>1 044 922</b>	<b>913 017</b>

#### Not 6 Personalkostnader/styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvode	193 200	0
Sociala kostnader	53 467	-5 660
	<b>246 667</b>	<b>-5 660</b>

På grund av ändrade redovisningsprinciper syns inte hela 2022 års utgift för styrelsearvodet. Den faktiska utbetalningen till styrelsen har under 2022 varit 190 400 kr och sociala avgifter 54 158 kr.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 220 795	63 220 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 220 795</b>	<b>63 220 795</b>
Ingående avskrivningar	-6 560 100	-6 039 565
Årets avskrivningar	-520 535	-520 535
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 080 635</b>	<b>-6 560 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 140 160</b>	<b>56 660 695</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 853 000	45 853 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	<b>145 853 000</b>	<b>145 853 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 304 872 kr

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 075	8 075
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 075</b>	<b>8 075</b>
Ingående avskrivningar	-8 075	-8 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 075</b>	<b>-8 075</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna i Sverige	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller till betalning under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 02-541555 ränta 5.0%. Förfalldag 2024-01-16	5 000 000	0
	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 648 000	24 648 000
	<b>24 648 000</b>	<b>24 648 000</b>

2023

Pantbrev 5 148 000. I eget förvar 19 500 000

2022

I eget förvar 24 648 000

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gisela Bovin  
Ordförande

Sandra Wallman  
Ledamot

Alexander Ahne  
Ledamot

Jan Henriksson  
Ledamot

Martin Johansson  
Ledamot

Martin Lindahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision

Josef Bergerheim  
Auktoriserad revisor