



Välkommen till årsredovisningen för BF Karlavagnen upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Karlavagnen nr 5 i Stockholms stad, samt att i fastigheten upplåta bostäder åt föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1909-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1909-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARLAVAGNEN 5	1908	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1883 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 18 bostäder om totalt 1 234 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 304 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Sivertsson	Ordförande
Alice Elisabeth J Stenberg	Styrelseledamot
Niklas Berg	Styrelseledamot

Valberedning

Ingmar Armyr

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ulla Armyr Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2023 amorterat 486 640 kr på de gemensamma lånen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	765 804	747 806	692 103	-
Resultat efter fin. poster	-239 256	-478 197	-265 238	-
Soliditet (%)	80	78	79	79
Yttre fond	921 878	1 095 628	1 095 628	1 095 628
Taxeringsvärde	62 794 000	62 794 000	62 794 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	466	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 350	2 986	2 986	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 224	2 801	2 986	-
Sparande per kvm totalyta, kr	144	77	143	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	37	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	102	137	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	160	185	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,04	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	171 587	-	-	171 587
Fond, yttre underhåll	1 095 628	- 173 750	-	921 878
Reservfond	720 243	-	-	720 243
Balanserat resultat	11 256 831	-304 447	-	10 952 384
Årets resultat	-478 197	478 197	-239 256	-239 256
Eget kapital	12 766 092	0	-239 256	12 526 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 952 384
Årets resultat	-239 256
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	10 713 128

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	10 713 128

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	765 804	747 806
Övriga rörelseintäkter	3	779	112 013
Summa rörelseintäkter		766 583	859 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-497 744	-742 358
Övriga externa kostnader	9	-55 777	-133 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 440	-427 445
Summa rörelsekostnader		-980 962	-1 302 895
RÖRELSERESULTAT		-214 379	-443 077
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		13 481	905
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-38 358	-36 025
Summa finansiella poster		-24 877	-35 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-239 256	-478 197
ÅRETS RESULTAT		-239 256	-478 197

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	14 753 898	15 181 338
Summa materiella anläggningstillgångar		14 753 898	15 181 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 753 898	15 181 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 892	7 789
Övriga fordringar	12	806 015	488 756
Summa kortfristiga fordringar		828 907	496 545
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 505	750 980
Summa kassa och bank		10 505	750 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		839 412	1 247 526
SUMMA TILLGÅNGAR		15 593 310	16 428 863

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 587	171 587
Fond för yttre underhåll		921 878	1 095 628
Reservfond		720 243	720 243
Summa bundet eget kapital		1 813 708	1 987 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 952 384	11 256 831
Årets resultat		-239 256	-478 197
Summa fritt eget kapital		10 713 129	10 778 634
SUMMA EGET KAPITAL		12 526 837	12 766 092
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
	15		
Skulder till kreditinstitut		2 899 689	3 386 329
Leverantörsskulder		37 928	54 940
Skatteskulder		0	3 733
Övriga kortfristiga skulder		12 387	7 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	116 469	209 980
Summa kortfristiga skulder		3 066 473	3 662 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 593 310	16 428 863

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-214 379	-443 077
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	427 440	427 445
	213 061	-15 632
Erhållen ränta	13 481	905
Erlagd ränta	-44 891	-30 988
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 651	-45 715
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 353	99 168
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 125	158 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 173	211 824
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 049	0
Amortering av lån	-494 689	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-486 640	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-423 467	211 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 227 204	1 015 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	803 737	1 227 204

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Karlavagnen upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Byggnad	1,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	575 468	575 468
Hysesintäkter lokaler	163 543	167 470
Deb. fastighetsskatt	19 940	0
Pantsättningsavgift	0	0
Andrahandsuthyrning	6 853	4 866
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	765 804	747 806

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	19 569
Övriga intäkter	779	92 444
Summa	779	112 013

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	48 750	48 750
Hissbesiktning	0	3 694
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 625
Brandskydd	5 908	22 762
Gemensamma utrymmen	0	627
Snöröjning/sandning	6 750	0
Serviceavtal	8 336	13 380
Mattvätt/Hyrmattor	8 288	7 413
Förbrukningsmaterial	529	569
Summa	78 561	112 820

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	12 369
Installationer	0	3 750
Trapphus/port/entr	20 000	0
Dörrar och lås/porttele	0	15 630
VVS	0	15 588
Ventilation	0	14 124
Elinstallationer	7 566	11 630
Hissar	11 798	40 620
Vattenskada	2 855	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 375
Summa	42 219	123 086

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	143 750
Summa	0	143 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	51 939	44 210
Uppvärmning	164 968	123 786
Vatten	26 986	26 004
Sophämtning/renhållning	30 472	29 955
Summa	274 365	223 955

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 326	54 975
Kabel-TV	17 479	16 081
Bredband	9 996	20 156
Fastighetsskatt	48 542	47 282
Korr. fastighetsskatt	-2 744	253
Summa	102 599	138 747

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	57 144
Föreningskostnader	745	0
Förvaltningsarvode enl avtal	26 012	25 288
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 850
Administration	15 240	7 973
Konsultkostnader	4 826	35 088
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
OBS-konto	0	259
Summa	55 777	133 092

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	38 358	35 912
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	113
Summa	38 358	36 025

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 289 108	18 289 108
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 289 108	18 289 108
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 107 770	-2 680 325
Årets avskrivning	-427 440	-427 445
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 535 210	-3 107 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 753 898	15 181 338
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>238 500</i>	<i>238 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 552 000	22 552 000
Taxeringsvärde mark	40 242 000	40 242 000
Summa	62 794 000	62 794 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 783	12 533
Klientmedel	0	229 329
Transaktionskonto	110 001	0
Borgo räntekonto	683 231	246 894
Summa	806 015	488 756

**NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-10-30		0	136 640 kr
Handelsbanken	2023-12-01		0	350 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,85 %	100 000	100 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,85 %	1 374 000	1 374 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,85 %	625 689	625 689
Handelsbanken	2024-04-02	4,85 %	800 000	800 000
Summa			2 899 689	3 389 329
Varav kortfristig del			2 899 689	3 386 329

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 899 689 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	6 533
Förutbet hyror/avgifter	116 469	203 447
Summa	116 469	209 980

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 961 644	13 961 644

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 15% genomförd gällande från 1:a januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alice Elisabeth J Stenberg
Styrelseledamot

Martin Sivertsson
Ordförande

Niklas Berg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ulla Armyr
Revisor