

Årsredovisning

för

Brf Karlsvik 41

769605-6980

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Karlsvik 41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Minibojarna/förskola
Looks Sthlm
Karlsvik Premises AB

Kontraktstid

2028-09-30
2028-09-30
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 och 2050. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Tidigare gjorda underhåll

OVK	2024	
Bergvärme, nya radiatorer och stigare	2023	
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	Inte Bara Post Allt-I-Allo AB
Undercentral och bergvärme	Huddinge Maskincervice

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsprojekt hos Förskolan Minibojarna

Hösten 2024 påbörjades en åtgärd för att få ett effektivare till- och frånluftsaggregat inne på Förskolan Minibojarna. Arbetet försätter in på nya räkenskapsåret.

Vattenskada från WC hos Minibojarna

Efter vattenskada som uppstod av en läckande WC inne på förskolan påbörjades torkningsarbete. Arbetet pågår ner till underliggande lokal Looks. Inga stammar har läckt, det är vatten som runnit ut som orsakat skadan.

Föreningens ekonomi

Föreningen tog 2023 upp ett lån på 5 Mkr för finansiering av utförandeentreprenaden av bergvärmerna. Lånet ligger hos SHB Kungsholmstorg med 3-månaders rörlig ränta.

1 juni 2024 höjde föreningen avgifterna med 20% givet den höga inflationen och räntan. Föreningen gör i och med det en mindre förlust efter avskrivning. I dagsläget är inga avgiftshöjningar beslutade, men styrelsen följer världsläget och agerar om så krävs.

Framtida underhåll

Stammarna på St Eriksgatan har spolats och filmats. Utifrån resultat görs en bedömning om när stammarna / böjarna i båda källarna bör bytas. Inom en 10-årsperiod ska föreningens stammar bytas eller relinas.

Region Stockholms planer för en tunnelbana

Ännu ett yttrande är inlämnat till Region Stockholm och vi kan konstatera att Gula linjen kommer att påverka vårt bergvärmesystem. Styrelsen gör vad som krävs för att erhålla ersättning samt ser över vilken uppvärmning som är mest lämplig framledes.

Tecknade avtal under 2024:

Huddinge Maskinservice, bergvärmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 83 st och vid årets slut 81 st. Under året har 16 överlåtelse skett in.

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 2024-06-04 haft följande sammansättning:

Gisela Bovin	Ordförande
Alexander Ahne	Ledamot
Martin W Johansson	Ledamot
Tobias Engelin	Ledamot
Håkan Viklund	Ledamot (avgått)
Karin Fält	Suppleant

Revisor

Josef Bergerheim	Parameter Revision AB
------------------	-----------------------

Föreningen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten. .

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-347	-5 282	-1 733	-433
Nettoomsättning	2 816	2 504	2 290	2 202
Soliditet (%)	89,5	89,4	98,3	98,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 434	1 434	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten	1 686	1 686	0	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
med bostadsrätt (kr/kvm)				
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	12	0	0
Räntekänslighet (%)	3,4	4,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	258	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,6	44,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	491	408	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nytt regelverk med nya nyckeltal från räkenskapsåret 2023.
Tidigare år är ej omräknade.

Upplysning vid förlust

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

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	1 125 478	-15 892 912	-5 281 550	51 506 447
Disposition av föregående års resultat:			437 559	-5 719 109	5 281 550	0
Årets resultat					-346 993	-346 993
Belopp vid årets utgång	49 435 893	22 119 538	1 563 037	-21 612 021	-346 993	51 159 454

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 612 020
årets förlust	-346 993
	-21 959 013

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	437 559
i ny räkning överföres	-22 396 572
	-21 959 013

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 815 501	2 504 130
Övriga rörelseintäkter	3	59 800	246 587
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 875 301	2 750 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 862 346	-6 056 787
Övriga förvaltningskostnader	5	-465 018	-1 044 924
Personalkostnader	6	-133 618	-246 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 642	-520 535
Summa rörelsekostnader		-2 985 624	-7 868 913
Rörelseresultat		-110 323	-5 118 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 046	2 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 716	-165 695
Summa finansiella poster		-236 670	-163 354
Resultat efter finansiella poster		-346 993	-5 281 550
Resultat före skatt		-346 993	-5 281 550
Årets resultat		-346 993	-5 281 550

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 619 625	56 140 161
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 962	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 656 587	56 140 161
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		55 660 087	56 143 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		606 116	446 377
Övriga fordringar		1 116	173 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 500	23 876
Summa kortfristiga fordringar		659 732	643 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		868 397	827 822
Summa kassa och bank		868 397	827 822
Summa omsättningstillgångar		1 528 129	1 471 278
SUMMA TILLGÅNGAR		57 188 216	57 614 939

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 555 431	71 555 431
Fond för yttre underhåll		1 563 037	1 125 478
Summa bundet eget kapital		73 118 468	72 680 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 612 020	-15 892 912
Årets resultat		-346 993	-5 281 550
Summa fritt eget kapital		-21 959 013	-21 174 462
Summa eget kapital		51 159 455	51 506 447
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		229 281	367 552
Skatteskulder		9 828	22 421
Övriga skulder		2 043	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		787 609	718 519
Summa kortfristiga skulder		6 028 761	6 108 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 188 216	57 614 939

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-110 323	-5 118 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		524 642	520 535
Erhållen ränta		2 046	2 341
Betald ränta		-238 716	-165 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		177 649	-4 761 015
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-159 739	-80 512
Förändring av kortfristiga fordringar		143 463	-110 877
Förändring av leverantörsskulder		-138 272	38 490
Förändring av kortfristiga skulder		58 542	74 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 643	-4 839 617
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 069	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 069	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	5 000 000
Årets kassaflöde		40 574	160 383
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		827 822	667 439
Likvida medel vid årets slut		868 396	827 822

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.

Anläggningstillgångar

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

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 355 396	1 108 960
Hyror bostäder	64 764	61 819
Hyror lokaler	1 129 181	1 060 089
Separat debiterad fastighetsskatt	103 791	103 791
Bredband	100 800	100 800
Övriga intäkter	61 570	68 670
	2 815 502	2 504 129

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	59 800	90 662
Ersättning elstöd	0	155 925
	59 800	246 587

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	47 254	29 111
Fastighetsskötsel köpta tjänster	2 438	6 775
Trädgårdsskötsel	1 558	12 135
Städning	79 750	71 025
Övriga fastighetskostnader	14 500	25 500
Hiss	52 010	47 554
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	67 260	5 503
Tvättstuga	3 708	311
Ventilation	13 516	20 613
Reparation och underhåll av lokaler	16 259	0
Vattenskada	0	3 869
El	663 173	807 080
Vatten	113 994	92 769
Renhållning	127 873	110 750

Fastighetsförsäkringar	153 731	144 943
Internet och Bredband	137 931	112 043
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	201 440	199 103
Övriga driftskostnader	99 466	151 273
Felavhjälpande åtgärder - Vind	0	936 527
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	66 485	7 875
Vidarefakturerade kostnader	0	3 105
Felavhjälpande åtgärder - Bergvärme	0	3 268 922
	1 862 346	6 056 786

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Tele och datakommunikation	22 292	12 644
Revisionsarvode	31 656	26 938
Ek förvaltning enl avtal	92 820	90 142
Förvaltningsarvode utöver avtal	10 282	10 462
Konsultkostnader	0	593 877
Advokat och juridiska kostnader	224 411	250 350
Övriga förvaltningskostnader	83 557	60 509
	465 018	1 044 922

Not 6 Personalkostnader/styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	105 000	193 200
Sociala kostnader	28 618	53 467
	133 618	246 667

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 220 795	63 220 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 220 795	63 220 795
Ingående avskrivningar	-7 080 635	-6 560 100
Årets avskrivningar	-520 535	-520 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 601 170	-7 080 635
Utgående redovisat värde	55 619 625	56 140 160
Taxeringsvärden byggnader	45 853 000	45 853 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	145 853 000	145 853 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 304 872 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	41 069	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 069	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 107	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 107	0
Utgående redovisat värde	36 962	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna i Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

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

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 02-541555 ränta 4,2%. Förfallodag 2025-01-16	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 648 000	24 648 000
	24 648 000	24 648 000

Föreningen har totalt 24 648 000 i uttagna fastighetsinteckningar. Under 2023 och 2024 var totalt 5 148 000 ställda som säkerhet för föreningens lån medan resterande 19 500 000 utgörs av pantbrev i eget förvar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gisela Bovin
Ordförande

Alexander Ahne
Ledamot

Martin Johansson
Ledamot

Tobias Engelin Edvinsson
Ledamot

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

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
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."

MARTIN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bdb0e3cd1dbdea[...]669572577741f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 10:23:24 UTC



Gisela Eva Kristina Bovin

Styrelseledamot

Serienummer: abf12615a67d3d[...]7d35249936398

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 11:04:55 UTC



Alexander Sven Christian Ahne

Styrelseledamot

Serienummer: aff2d73ad05209[...]9f829c1f8ef69

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-05 10:15:04 UTC



TOBIAS ENGELIN EDVINSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 07c5bffe3a381f[...]31f369fb0114f

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-06 08:00:08 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-06 08:31:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.