

Årsredovisning 2022

BRF KARLSVIK 43

716419-4057



Handwritten signature or initials in blue ink.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLSVIK 43

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

adm
OK
Uf
A

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1985-07-22.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 43 på adresserna S:t Eriksgatan 11 och Karlsviksgatan 10 i Stockholm. Föreningen består av 45 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm och 3 lokaler om 118 kvm. Tomtytan är 1240 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Löfstrand	Ordförande
Eddy Wettergren	Ledamot
Fredrik Hallberg	Ledamot
Johan Lindroos	Ledamot
Maria Juhlin	Suppleant
Kristin Spjuth Arnell	Suppleant

VALBEREDNING

Styrelsen har uppdraget att föreslå ny styrelse till stämman

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller Eddy Wettergren, Anders Löfstrand och Fredrik Hallberg två i förening

Handwritten signature: *Ulf Löfstrand*

REVISORER

Olof Rydh Revisor
Göran Almin Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Kvarvarande hyresrätt ombildades till bostadsrätt och såldes

Lån amorterades med 4 200 TSEK

Installation av filter och avgasning i fjärrvärmesystemet

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 919	1 871	1 839	1 830	1 708
Resultat efter fin. poster	-15	157	-89	-360	90
Soliditet, %	94	75	97	97	97
Bostadsyta, kvm	2 837	2 837	2 837	2 837	2 837
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	527	515	515	515	469
Lån per kvm bostadsyta, kr	282	1 762	0	0	0
Elkostnad/kvm bostadsyta	45	34	22	26	25
Värmekostnad/kvm bostadsyta	177	178	147	156	157
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	25	21	19	18	18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 573	-	20	2 594
Upplåtelseavgifter	12 166	-	4 140	16 305
Fond, yttre underhåll	693	-	42	735
Balkongfond	212	-	14	226
Balanserat resultat	446	157	-42	561
Årets resultat	157	-157	-15	-15
Eget kapital	16 246	0	4 159	20 405

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	787
Årets resultat	-15
Totalt	771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Balanseras i ny räkning	730
	771

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 919	1 871
Rörelseintäkter		11	12
Summa rörelseintäkter		1 931	1 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 298	-1 134
Övriga externa kostnader	7	-157	-109
Personalkostnader	8	-51	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405	-419
Summa rörelsekostnader		-1 911	-1 708
RÖRELSERESULTAT		20	175
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35	-18
Summa finansiella poster		-35	-18
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15	157
ÅRETS RESULTAT		-15	157

*K. edhr
up OR
12*

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	20 987	21 273
Markanläggningar	11	11	15
Maskiner och inventarier	12	14	27
Pågående projekt		0	7
Summa materiella anläggningstillgångar		21 012	21 323

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

21 015 21 325

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		22	21
Övriga fordringar	14	1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62	63
Summa kortfristiga fordringar		85	88

Kassa och bank

Kassa och bank		539	229
Summa kassa och bank		539	229

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

624 317

SUMMA TILLGÅNGAR

21 638 21 642

Handwritten notes:
K 4/1
OR
JL

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 899	14 739
Fond för yttre underhåll	735	693
Summa bundet eget kapital	19 634	15 432

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	787	658
Årets resultat	-15	157
Summa fritt eget kapital	771	814

SUMMA EGET KAPITAL

20 405 16 246

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder	0	0
-----------------------------------	----------	----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	800	5 000
Leverantörsskulder	84	81
Skatteskulder	5	0
Övriga kortfristiga skulder	4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 341	311
Summa kortfristiga skulder	1 233	5 396

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 638 21 642

Handwritten notes:
A
okv
ok
ok

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	229	1 180
Resultat efter finansiella poster	-15	157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	8 866
Årets avskrivningar	405	419
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	390	9 442
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3	30
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37	-23
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	430	9 449
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-94	-15 414
Kassaflöde från investeringar	-94	-15 414
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 160	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 186	5 014
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-26	5 014
ÅRETS KASSAFLÖDE	310	-951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	539	229

Handwritten notes:
K
C
OK
OK
OK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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:

Markanläggningar	7 %
Maskiner och inventarier	2-10 %
Byggnad	0,5-5,88 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	12	49
Hysesintäkter, lokaler	282	282
Årsavgifter, bostäder	1 496	1 442
Övriga intäkter	141	109
Summa	1 931	1 882

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	10	9
Styrelsearvoden	40	36
Summa	51	45

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	34	18
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	35	18

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 193	13 742
Årets inköp	102	15 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 295	29 193
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 920	-3 387
Årets avskrivning	-388	-4 533
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 308	-7 920
Utgående restvärde enligt plan	20 987	21 273
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 873</i>	<i>3 873</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 339	40 250
Taxeringsvärde mark	86 392	76 368
Summa	129 731	116 618

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>60</u>	<u>60</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-45	-41
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-49</u>	<u>-45</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11</u></u>	<u><u>15</u></u>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202	202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>202</u>	<u>202</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-176	-163
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-188</u>	<u>-176</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>14</u></u>	<u><u>27</u></u>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	4
Summa	<u>1</u>	<u>4</u>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	25	25
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	14	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	6
Summa	62	63

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,77 %		2 500
Stadshypotek	2023-03-01	3,37 %	800	2 500
Summa			800	5 000

Varav kortfristig del

800

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	17	12
Förutbetalda avgifter/hyror	219	199
Uppvärmning	83	81
Utgiftsräntor	2	3
Vatten	12	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	5
Summa	341	311

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 687	13 687
Summa	13 687	13 687

f *OK*
OK
OK

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 03

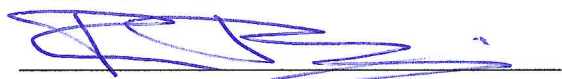
Ort och datum



Anders Olof Lofstrand
Ordförande



Eddy Sigvard Wettergren
Ledamot/Kassör



Fredrik Hallberg
Ledamot



Lindroos Johan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Göran Almin
Revisor



Olof Rydh
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Karlsvik 43

Organisationsnummer 716419-4057

Räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Föreningens styrelse har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. Som revisorer uttalar vi oss här – efter genomgång av relevant material – som årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Karlsvik 43 avseende räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att vi genomfört revisionen så, att vi i rimlig grad kunnat försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. I revisionen granskas ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Det ingår även att pröva redovisningsprinciperna, styrelsens tillämpning av desamma samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig gentemot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss grund för vår slutsats att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att förhållandena även i övrigt är sådana att vi tillstyrker:

Att resultat- och balansräkningen fastställs samt

Att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelseledamöterna inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som bedöms kunna föranleda ersättningskyldighet mot föreningen

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 15 maj 2023


Göran Almin


Olof Rydh