

Årsredovisning 2019

BRF KARLSVIK 43
716419-4057

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 har 1 hyreslägenhet och 44 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	Kassör
Caroline Aaby	Ledamot
Johan Lindroos	Ledamot
Philip Hähle	Ledamot
Mia Niemestö	Suppleant
Magnus Nilsson	Suppleant

Valberedning

Hanna Andersson och Fredrik Hult.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller Eddy Wettergren, Anders Löfstrand och Caroline Aaby, två i förening

Revisorer

Olof Rydh	Revisor
Göran Almin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Underhåll under verksamhetsåret

Målning/renovering av samtliga fönster, två ytterportar och hästgången

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 830	1 708	1 699	1 709
Resultat efter fin. poster	-360	90	168	13
Soliditet, %	97	97	98	70
Bostadsyta, kvm	2 837	2 837	2 839	2 839
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	515	469	469	452
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	0	0	2 305
Elkostnad/kvm totalyta	26	25	22	22
Värmekostnad/kvm totalyta	156	157	158	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 573	-	-	2 573
Upplåtelseavgifter	12 166	-	-	12 166
Fond, yttre underhåll	610	-	42	652
Balanserat resultat	1 061	90	-29	1 122
Årets resultat	90	-90	-360	-360
Eget kapital	16 500	0	-347	16 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 122
Årets resultat	<u>-360</u>
Totalt	<u>762</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>762</u>
	<u>762</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 830	1 708
Rörelseintäkter		35	1
Summa rörelseintäkter		1 866	1 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 770	-1 165
Övriga externa kostnader	8	-94	-100
Personalkostnader	9	-47	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315	-303
Summa rörelsekostnader		-2 226	-1 619
Rörelseresultat		-360	90
Resultat efter finansiella poster		-360	90
Årets resultat		-360	90

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	15 388	15 512
Markanläggningar	11	24	28
Maskiner och inventarier	12	52	65
Summa materiella anläggningstillgångar		15 465	15 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		15 467	15 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	46
Övriga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54	58
Summa kortfristiga fordringar		86	106
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 021	1 219
Summa kassa och bank		1 021	1 219
Summa omsättningstillgångar		1 107	1 324
Summa tillgångar		16 574	16 932

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 739	14 739
Fond för yttre underhåll		652	610
Summa bundet eget kapital		15 391	15 349
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 122	1 061
Årets resultat		-360	90
Summa fritt eget kapital		762	1 151
Summa eget kapital		16 153	16 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126	166
Skatteskulder		7	5
Övriga kortfristiga skulder		5	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	282	261
Summa kortfristiga skulder		421	433
Summa eget kapital och skulder		16 574	16 932

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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:

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

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	48	47
Hysesintäkter, lokaler	279	276
Årsavgifter, bostäder	1 442	1 311
Övriga intäkter	97	75
Övriga årsavgifter	0	1
Summa	1 866	1 709

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	43	45
Fastighetsskötsel	52	56
Snöskottning	8	9
Städning	40	41
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	0	4
Summa	146	154

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	55	137
Summa	55	137

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	736	50
Summa	736	50

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	74	73
Sophämtning	70	69
Uppvärmning	462	464
Vatten	55	52
Summa	661	657

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	34	34
Fastighetsskatt	86	83
Kabel-TV	53	51
Summa	173	167

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	13
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	52	52
Konsultkostnader	3	0
Övriga förvaltningskostnader	32	35
Summa	94	100

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	0	40
Sociala avgifter	10	11
Styrelsearvoden	38	0
Summa	47	51

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 434	22 434
Årets inköp	174	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 608	22 434
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 922	-6 635
Årets avskrivning	-298	-287
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 219	-6 922
Utgående restvärde enligt plan	15 388	15 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 873</i>	<i>3 873</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 250	33 334
Taxeringsvärde mark	76 368	47 930
Summa	116 618	81 264

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Ingående ackumulerad avskrivning	-32	-28
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-36	-32
Utgående restvärde enligt plan	<u>24</u>	<u>28</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202	202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202	202
Ingående ackumulerad avskrivning	-137	-125
Avskrivningar	-13	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-150	-137
Utgående restvärde enligt plan	<u>52</u>	<u>65</u>
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	23	22
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	8
Summa	<u>54</u>	<u>58</u>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	4	6
Förutbetalda avgifter/hyror	200	191
Uppvärmning	61	63
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1
Summa	282	261

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 687	13 687
Summa	13 687	13 687

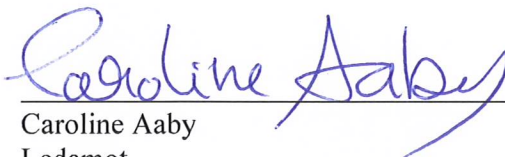
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 07

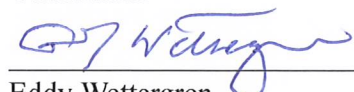
Ort och datum



Anders Löfstrand
Ordförande



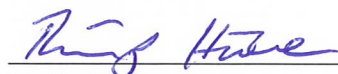
Caroline Aaby
Ledamot



Eddy Wettergren
Ledamot/Kassör

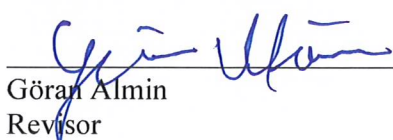


Johan Lindroos
Ledamot

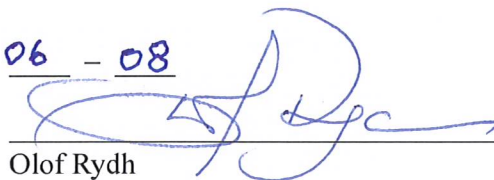


Philip Hähle
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 08



Göran Almin
Revisor



Olof Rydh
Revisor