

Bostadsföreningen Karlsvik N:r 21 u.p.a.

Org.nr: 702001-0885

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Karlsvik N:r 21 u.p.a., organisationsnummer 702001-0885, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen besitter och förvaltar fastigheten Stockholm Karlsvik 42, Karlsviksgatan 12 / St. Eriksgatan 13 i Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningen upplåter 49 bostäder med en total bostadsyta om 3 149 kvm, fördelat på 9004 andelar varav 8 588 är upplåtna och röstberättigade andelar, en föreningslägenhet/ lokal som medlemmarna kan hyra och en lokal för uthyrning till verksamhet.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring / Söderberg och Partners.

Styrelse

Ordförande	Lars Lindberg
Ledamot	Jan-Åke Johansson
Ledamot	Jan Bresky
Ledamot	Emma Söreskog
Ledamot	Maria Skanse
Suppleant	Henrik Sander
Suppleant	Mattias Karlén
Suppleant	Jenny Spiik

Revisor

Extern	Therese Malmgren, KPMG
Intern	Henrik Sidén

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Ström sammankallande, och Rebecca Labbé (fram till 2021-06-08)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året varav det 5:e var konstituerande för den sittande styrelsen. Företrädelsevis har sammanträdena genomförts digitalt. Styrelsen har förutom ordinarie möten sammanträtt rörande en underhållsplan och finansiering av denna. Vidare har möten med enskilda medlemmar genomförts efter begäran från medlemmen eller styrelsen.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning har utförts av Mawik AB i Bollnäs under första halvåret och övertogs av Allabrf i Stockholm den 1 juni 2021.

Fastighetens taxeringsvärde var 109 224 tkr för 2021.

Totalt har 83 731 kr erlagts i skatt för 2021, varav fastighetsavgiften/skatten stod för 83 731 kr.

Föreningens enskilt största taxebundna utgift är fjärrvärmens. Den uppgick till 527 226 kr.

Föreningens intäkter består i huvudsak av erlagda avgifter från medlemmarna. Avgiften betalas månadsvis i förskott.

Nyckeltal

Räntekostnader: (<20% OK, >40%!!)

2020 1,78%

2021 1,77%

Belåning/kvm: (<5 000kr OK, >10 000kr!!)

2020 521 kr

2021 1 030 kr

Skuldkvot: (<5 OK, 10-15!!)

2020 0,93

2021 1,77

Likviditet: (>1 OK)

2020 1,9

2021 1,6

Föreningen har upptagna lån på totalt 3 245 000 kr fördelade på två lån enligt,

Ingående skuld	Ränta / tid bunden	Löptid
1 100 000	0,66% / 90 dagar till 2022-03-01	57 år
540 000	2,72 % / 10 år till 2027-09-01	10 år
Nyupptaget lån 1 700 000	0,66% / 90 dagar till 2022-02-18	-

Under året har 95 000kr amorterats på lånen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningen av fastigheten har utförts av styrelsen med hjälp av nedanstående företag, Mawik AB och Allabrf AB, ekonomisk förvaltning och administration av medlemsregister, Föreningen bytte förvaltare i halvårsskiftet till Allabrf AB efter en granskning av tre anbud. Mawik AB önskade att få avsluta uppdraget eftersom de vill reducera sin verksamhet på grund av delvis egen pensionering. Adfingo Fastighetservice AB, fastighetsskötsel och akuta åtgärder förknippade med densamma, Andersson och Johansson AB, städning av trapphus.

Ett balkongbygge in mot gården till lägenhet 50/1106 har fått godkänt att genomföras. Ansökan stöds av ett godkänt bygglov.

Trädgårdsgruppen har under året utvecklat kontakten med ett seniorföretag, vilket har hjälpt till med mer omfattande trädgårdsarbeten och periodisk skötsel. Arbete med på planering och förslag på åtgärder för kommande år har fortsatt. Nya trädgårdsmöbler har införskaffats och kommer att ersätta de gamla till våren 2022.

Aktiviteter under januari till mars månad.

Nya koddosor installerades till husets alla entréer och dosan i cykelgången ersattes med en tryckknapp. Kärll för övrigt avfall ersatte systemet med lösa säckar. Det blir ekonomisk billigare och är arbetsbelastningsmässigt bättre för dem som hämtar avfallet.

Aktiviteter under april till juni månad.

Vårens översyn/ städning av trädgård och gemensamma utrymmen genomfördes som planerat, anpassad till rådande restriktioner. Tyvärr drabbades vi av inbrott och otillåten vistelse i gästlägenheten och källarförråd. Upphandling av fasad och fönsterrenovering inklusive finansiering för både St. Eriksgatan och Karlsviksgatan samt plan för byte av förvaltare genomfördes. Planerat fortsatt ventilationsarbete i aktuella lägenheter fortgick. En avgiftshöjning beslutades och infördes från juni.

Aktiviteter under juli till september månad.

Övergång till ny förvaltare, Allabrf. Vissa problem identifierades och avhjälpes vid övergången. Arbete med utredning och anbudsfrågningar på ett uppdaterat låssystem fortgick. Upphandling av fönster och fasadrenovering beslutades och finansierades genom att nya lån togs upp. Entreprenören Stark startade arbetet på St. Eriksgatan under augusti och det fortgick under hela perioden. Arbete med anbudsfrågningar för inköp av nya trädgårdsmöbler startades. Arbete med utredning och anbudsfrågningar för hjälp med ombildning till bostadsrättsförening startades efter att den nya förvaltaren kommit på plats.

Aktiviteter under oktober till december månad.

Arbete med utredning och anbudsfrågningar för hjälp med ombildning till bostadsrättsförening fortgick. Fönster och fasadrenoveringen fortgick enligt plan med tilläggsarbeten. Arbetet med ett uppdaterat låssystem bordlades. Klagomål på låg eller ojämn värme i en lägenhet anmäldes. Inspektion och renovering av en kökskanal genomfördes. Höstens översyn/ städning av trädgård och gemensamma utrymmen genomfördes inte på grund pågående fasadrenovering och pandemi med rådande restriktioner.

Medlemsinformation

Under året har sex överlåtelse skett. Andelarna 1005/7; 1003/45; 1106/50; 1203/52; 1302/60; 1304/62+63.

Till styrelsen anmälda och godkända andrahandsuthyrningar vid utgången av året var två, andelarna 1001/8; 1006/40

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 750	1 648	1 673	1 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 404	-62	-21	289
Soliditet ¹ , %	-1	41	40	39

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 029 259	3 510 338	1 445 752	174 300	-4 749 584	-61 776	1 348 289
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			179 781		-179 781		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-61 776	61 776	0
Årets kapitaltillskott				13 200			13 200
Årets resultat						-1 403 728	-1 403 728
Belopp vid årets utgång	1 029 259	3 510 338	1 625 533	187 500	-4 991 141	-1 403 728	-42 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 991 141
Årets resultat	-1 403 728
Totalt	-6 394 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	179 781
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 372 789
Balanseras i ny räkning	-5 201 861
Totalt	-6 394 869

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 749 637	1 648 406
Övriga rörelseintäkter	3	28 723	725
Summa Rörelseintäkter		1 778 360	1 649 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 969 200	-1 493 118
Administration och förvaltning	5	-115 364	-121 450
Avskrivningar		-67 054	-67 053
Summa Rörelsekostnader		-3 151 618	-1 681 621
RÖRELSERESULTAT		-1 373 258	-32 490
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 470	-29 286
Summa Finansiella poster		-30 470	-29 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 403 728	-61 776
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 403 728	-61 776
ÅRETS RESULTAT		-1 403 728	-61 776

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 464 270	2 531 324
Summa materiella anläggningstillgångar		2 464 270	2 531 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 464 770	2 531 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 166	9 345
Övriga fordringar	8	169 642	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 344	82 714
Summa kortfristiga fordringar		242 152	92 061
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 157 318	650 602
Summa kassa och bank		1 157 318	650 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 399 470	742 663
SUMMA TILLGÅNGAR		3 864 240	3 274 487

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 539 597	4 539 597
Övriga fonder		187 500	174 300
Fond för yttre underhåll		1 625 533	1 445 752
Summa bundet eget kapital		6 352 630	6 159 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 991 141	-4 749 584
Årets resultat		-1 403 728	-61 776
Summa fritt eget kapital		-6 394 869	-4 811 360
SUMMA EGET KAPITAL		-42 239	1 348 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	3 145 000	1 540 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 145 000	1 540 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		269 366	24 453
Skatteskulder		7 017	6 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		385 096	255 538
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		761 479	386 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 864 240	3 274 487

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	50 år / 2 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räntekostnader

Räntekostnader i procent av nettoomsättningen

Belåning/kvm

Skulder tillkreditinstitut dividerat med kvm

Skuldkvot

Långfristiga skulder dividerat med nettoomsättningen

Likviditet

Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 576 782	1 495 910
Hysesintäkter		
Lokaler	111 304	106 700
Fastighetsskatt	6 120	0
	117 424	106 700
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 400	2 120
Avgift andrahandsupplåtelse	2 474	3 548
Gästlägenhet	40 570	40 125
Öresavrundning	-13	4
	55 431	45 797
Totalt nettoomsättning	1 749 637	1 648 406

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	28 723	725
Totalt övriga rörelseintäkter	28 723	725

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	57 246	47 696
Uppvärmning	527 226	472 618
Vatten och avlopp	68 111	65 158
Sophämtning	104 395	104 823

756 978 **690 295**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	36 254	33 000
Fastighetsstäd	62 842	54 007
Konsultarvode	0	23 959
Trädgårdsskötsel	58 396	30 861
Snöröjning/sandning	36 095	0
Övriga köpta tjänster	5 277	24 500

198 864 **166 327**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	160 888	169 996
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	69 004	65 121
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 731	82 261

152 735 **147 382**

Reparationer

Tak	0	66 469
Trapphus	125 825	17 319
Hiss	23 910	19 048
Tvättstuga	13 763	94 772
Lokaler	61 113	11 935
El	21 500	0
VVS	80 836	57 614
Övriga reparationer	0	51 961

326 947 **319 118**

Underhåll

Fasad	1 372 789	0
-------	-----------	---

Totalt operativ drift och underhåll

2 969 200 **1 493 118**

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	10 934	10 964
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	66 771	80 192
Extra ekonomisk förvaltning	11 655	4 975
	78 426	85 167
Revision		
Revisionsarvode	19 688	19 375
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 729	0
Övriga kostnader		
Bankkostnader	2 332	2 441
Övriga kostnader	2 255	3 504
	4 587	5 945
Totalt administration och förvaltning	115 364	121 450
Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	3 352 720	3 352 720
Anskaffningsvärde mark	1 110 000	1 110 000
Utgående anskaffningsvärden	4 462 720	4 462 720
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 931 396	- 1 864 343
Årets avskrivningar	- 67 054	- 67 053
Utgående avskrivningar	-1 998 450	-1 931 396
Utgående redovisat värde	2 464 270	2 531 324
Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
Insats SBC		
Not 8. Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	2
Avräkningskonto ABRF Group AB	169 642	0
Summa	169 642	2

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SHB	2027-09-01	2,72 %	460 000	540 000
SHB	2022-02-18	0,66 %	1 700 000	0
SHB	2022-03-01	0,66 %	1 085 000	1 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 245 000	1 640 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-100 000	-100 000
			3 145 000	1 540 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 315 000	3 290 000
Summa:	3 315 000	3 290 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Lars Lindberg

Jan-Åke Johansson

Jan Bresky

Emma Söreskog

Maria Skanse

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Therese Malmgren, KPMG

Henrik Sidén
Intern revisor

Verification

Transaction ID	H1dhvtkmc-rkx_2vt1Qq
Document	Årsredovisning 2021 Bostadsföreningen Karlsvik N:r 21 u.p.a..pdf
Pages	14
Sent by	Daniel Modig

Signing parties

/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/HytnvtkQ9	ordforande.bfkarlsvik@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/SJchDKJmc	janake.t.johansson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/Hyg5hwYyX5	jan.bresky@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/Bk-chDtJQ9	emma.soreskog@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/HJGqnwt179	ma.skanse@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/HJXcnvtkmc	therese.malmgren@kpmg.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/rJV5hPtJm5	henrik.siden@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to ma.skanse@gmail.com

2022-03-28 21:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to janake.t.johansson@gmail.com

2022-03-28 21:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to henrik.siden@hotmail.com

2022-03-28 21:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to ordforande.bfkarlsvik@gmail.com

2022-03-28 21:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to emma.soreskog@gmail.com

2022-03-28 21:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to therese.malmgren@kpmg.se

2022-03-28 21:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to jan.bresky@gmail.com

2022-03-28 21:08:36 CEST,

Clicked invitation link [/envelopes/H1dhvtkmc/recipients/rJV5hPtJm5](#)

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-28 21:09:57 CEST,IP address: 81.233.176.162

Document signed by HENRIK SIDÉN

Birth date: 16/06/1967,2022-03-28 21:13:05 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/H1dhvtkmc/recipients/HytnvtkQ9

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-28 21:36:37 CEST,IP address: 78.73.48.185

Clicked invitation link /envelopes/H1dhvtkmc/recipients/Hyg5hwYyX5

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-29 05:38:17 CEST,IP address: 78.73.48.104

Document signed by JAN BRESKY

Birth date: 12/01/1947,2022-03-29 05:41:27 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/H1dhvtkmc/recipients/SJchDKJmc

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-29 08:46:59 CEST,IP address: 90.227.203.145

Document signed by Jan Åke Torbjörn Johansson

Birth date: 28/12/1950,2022-03-29 08:49:46 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/H1dhvtkmc/recipients/Bk-chDtJQ9

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-29 11:36:59 CEST,IP address: 94.191.136.134

Document signed by EMMA SÖRESKOG

Birth date: 29/07/1989,2022-03-29 16:22:06 CEST,

Document signed by LARS LINDBERG

Birth date: 16/02/1966,2022-03-29 19:54:31 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/H1dhvtkmc/recipients/HJGqnwt179

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-31 06:14:40 CEST,IP address: 212.71.19.59

Document signed by MARIA SKANSE

Birth date: 31/10/1968,2022-03-31 06:18:07 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/H1dhvtkmc/recipients/HJXcnvtkmc

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55,2022-03-31 17:41:34 CEST,IP address: 87.249.168.177

Document signed by Anna Birgitta Therese Malmgren

Birth date: 01/12/1976,2022-04-01 08:09:56 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

