

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Karlsvik NR 21 UPA
702001-0885

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Karlsvik 21 u.p.a., org.nr 700201-0885, avger härmed verksamhetsberättelse för föreningens sedan den föregående årsstämman den 20 maj 2019 för perioden fram till årsstämman den 27 maj.

Styrelse

Emil Bergdahl	Suppleant (t.o.m. 30/10 2019)
Jennifer Bergstedt	Ledamot
Jan Bresky	Ledamot
Mattias Karlén	Ledamot
Rebecca Labbé	Ledamot
Henrik Sander	Suppleant
Peter Ström	Ordförande

Revisorer

Extern revisor	Joakim Jonsson, KPMG
Interna revisorer	Jim Disenstam Lars Lindberg

Valberedning

Anna Gustavsson Esmaeli
Cristian Radu

Allmänt om verksamheten:

Föreningen besitter och förvaltar egendomen Nr 21 i kvarteret Karlsvik på Kungsholmen, Stockholm, för att bereda bostäder åt medlemmarna.

Föreningen har 65 andelar fördelat på 49 boställen med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Föreningens har därutöver en gemensam lokal/gästlägenhet som medlemmarna kan hyra. Lokalen används även för föreningens möten och aktiviteter.

Verksamheten

Föreningsfrågor

Styrelsens möten

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

2019: 28/5, 20/8, 9/9, 14/10, 19/11, 9/12

2020: 14/1, 4/2, 2/3, 7/4 samt 4/5 (online p.g.a. Coronapandemin)

Andrahandsuthyrningar

Under året har föreningen godkänt andrahandsuthyrning till:

Johanna Klima, enligt styrelsebeslut 20/8 2019 (sambo-prövning)

Christina Kazeem, enligt styrelsebeslut 9/9 2019 (högst 2 år - inom familj)

Molly Jerlström, enligt styrelsebeslut 4/2 2020 (4 mån - utbildning)

Överlåtelse

Sedan föregående årsstämma har följande lägenheter överlåtits till:

- Rebecca Labbé/Leon Spiller Säljare: Jonas Brändström/Nina Forsgren
- Kaarina Hatakka Säljare: Andreas & Josefin Hägg
- Mikael Järvinen Säljare: Caroline Stein
- Antonio Sousa Säljare: Emil Bergdahl & Victoria Falck
- Molly Jerlström Säljare: Katja Hannukainen
- Kenneth & Britta Hallner Säljare: Jens Sjölin
- Mikaela Ramos Säljare: Johanna Klima

Ekonomi

- Ekonomisk förvaltning har utförts av Mawik AB i Bollnäs
 - Styrelsen beslutade att för 2019 - 2020 inte ta ut något styrelsearvode
 - Fastighetens taxeringsvärde för 2019 = 109 224 000 kr
 - Total skatt för 2019 = 79 713 kr
- Därav var fastighetsskatt = 79 713 kr
- Föreningens största kostnadspost är fjärrvärme, som under året var = 499 548 kr
 - Föreningen har för 2019 två lån hos Handelsbanken på:
Aktuell skuld - 620.000 kr - Ränta 2.72% - 10 år till 2027-09-01
Aktuell skuld - 1.120.000 kr - Ränta 1.19% - 3 år till 2021-12-01
Föreningen har under 2019 amorterat 100 000 kr på lånen.
 - Föreningens fastigheter har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Söderberg & Partners
Försäkring: 51-4645
 - Årets resultat är -21 472 kr
 - Årets resultat och ekonomiska ställning redovisas i resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.
 - Styrelsen föreslår att fritt eget kapital om -4 569 803 kr balanseras i ny räkning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

(Perioden 1/6 2019 - 31/5 2020)

På uppdrag av medlemmarna vid senaste årsmöte kommer styrelsen under året att undersöka möjlighet att ombilda bostadsföreningen till bostadsrättsförening. Jan-Åke Johanson har under hösten 2019 redovisat en första genomgång av för- och nackdelar, samt vad som krävs, och hur det går till vid en ombildning. Styrelsen har uppdraget att driva frågan vidare och aktuellt läge kommer att redovisas för medlemmarna vid tillfälle.

Stockholm Exergi (Fortum) - Intrimning av analys av vårt värmesystem genom Stockholm Exergi har fortsatt, och ger förbättrat resultat.

Jennifer Bergstedt har gjort översyn av föreningens försäkringsskydd (vilket tillhandahålls genom Söderberg & Partner) vilket bl.a. resulterat i att styrelsen beslutat att föreningen i fortsättningen ska stå för ett Gemensamt bostadsrättstillägg som varje medlem annars måste betala i sin hemförsäkring. Det innebär att Bf Karlsvik 21 tar över en årlig kostnad på 410 kr per medlem (totalt 20 090 kr/år). Förändringen gäller från och med den 1 februari 2020 enligt information till medlemmarna.

Ett antal medlemmar i fastigheten Karlsviksgatan har bildat en balkonggrupp för ansökan att få montera balkonger mot Karlsviksgatan. Styrelsen har godkänt att balkonggruppen driver frågan och att berörda medlemmar har fullt ansvar för kostnader samt byggnadstekniska- och övriga regelverk som berörs enligt Stockholm Stads Byggnadsnämnd. Beslut om bygglov beräknas under första halvåret 2020. För ansökan har balkonggruppen anlitat arkitekt.

Traditionell höststädning på gården, vindar och källare i kombination med hämtning av grovsopor genomfördes den 10 oktober 2019 med tämligen gott deltagande av medlemmar. I sedvanlig ordning bjöds på varm korv med läskedrycker efter väl förrättat värv.

Styrelsen har beslutat att i fortsättningen vara mer restriktiv med att godkänna renovering som berör bärande väggar i lägenheterna, såväl som förändring av gas-, vatten- och avloppsledningar. Våra fastigheter byggdes 1913 och tål inga alltför omfattande förändringar vad gäller planlösning och väsentliga funktioner. Styrelsen har även beslutat att i fortsättningen kräva löpande professionell besiktning vid större renoveringar. Styrelsen har beslutat att uppdra åt Kalle Nordlund Bygg & Besiktning AB att vara föreningens besiktningsman vid större renoveringar.

Styrelsen har haft möte med Stockholm Renhållning om att införa sortering av hushållsavfall, vilket allmänt kommer att genomföras av Stockholm Stad från år 2022. Styrelsen avser att under 2020 införa nya soprutiner för föreningens medlemmar.

En liten entusiastisk trädgårdsgrupp har ägnat möda med att sköta om växtligheten på gården, vilket några uppskattat. Men det finns utrymme för fler att känna entusiasm för detta arbete.

Den 8 oktober 2019 hölls den andra omröstningen vid ett extra medlemsmöte för att slutgiltigt besluta om nya stadgar för föreningens verksamhet. Den första omröstningen hölls vid årsstämman den 20 maj 2019. Vid omröstningen 8 oktober var 14 medlemmar närvarande samt 6 medlemmar genom fullmakt, representerande 32 röster i föreningen. Vid omröstningen valde 21 röster att godkänna de nya stadgarna, 1 röst för att icke godkänna dem samt 10 röster som avstod från att delta i omröstningen. De nya stadgarna är registrerade av Bolagsverket och finns tillgängliga på föreningens hemsida.

Styrelsen har under hösten fått klagomål från en medlem på Karlsviksgatan rörande problem med röklukt från en angränsande lägenhet. En anmälan om hälsofara har lämnats till Stockholms Stad (Miljö & Hälsa). Styrelsen har den 14/12 2019 svarat Stockholms Stad med en beskrivning av de åtgärder som vidtagits för att komma till rätta med problemet. Det omfattar bland annat installation av ny köksventilation i en av lägenheterna samt installation i båda berörda lägenheter av separata luftrenare. Därtill har tre fönsterventiler för friskluftsintag installerats i båda berörda lägenheter, samt har ett befintligt friskluftsintag i en av lägenheterna öppnats. Stockholm Stad har meddelat att handläggare för ärendet ännu inte är utsedd. Styrelsen avvaktar besked från Miljö & Hälsa tills ytterligare åtgärder vidtas.

Som kuriosa kan meddelas att ett ungt förälskat par fått styrelsens godkännande att inför bröllopet få antaga släktnamnet **Karlsvijk** på grund av personlig koppling till namnet inom familjen.

Under mars 2020 har föreningen haft problem med råttor i ett av soprummen på gården. SUEZ som sköter sophämtning har vägrat tömma soprummet. Under april har soprummet restaurerats för att omöjliggöra för att råttor kan ta sig in. Soprummet är åter öppet från mitten av maj för lämning av papper&kartong/plast/glas/metall.

Under året har föreningen haft fortsatt löpande assistans av:

- MAWIK AB, med suverän hjälp av Gun och Arne Häggeborg för ekonomi och administration.
- KPMG AB, Söderhamn - Auktoriserad revisor Joakim Jonsson för revision.
- ADFINGO AB för löpande fastighetsskötsel.
- ANDERSSON&JOHANSSON AB för städning av allmänna utrymmen.
- SÖDERBERG&PARTNER INSURANCE - för försäkring.
- BOKAMERA för bokningssystem för gästlägenhet och tvättstuga.

Föreningen har medlemskap i:

- BOSTADSRÄTTERNA
- FASTIGHETSÄGARNA

CORONA-pandemin

I samband med den omfattande virusinfektion som lamslagit hela landet sedan början av 2020, har åtskilliga projekt som styrelsen haft för avsikt att bearbeta, och/eller genomföra under våren 2020, fått ställas in eller skjutas på framtiden.

Bland dessa projekt finns:

- Uppgradera föreningens låssystem för samtliga portar.
- Beskära träden på innergården.
- Installera belysning i föreningens entréer.
- Uppfräschning av föreningens entréer.
- Att fastställa en långsiktig investeringsplan för föreningen.
- Genomföra förändringar inför aktiv sopsortering/avfallshantering.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 673 456	1 691 654	1 632 339	1 603 505
Rörelseresultat före avskr	156 999	392 551	-853 297	247 139
Resultat efter finansiella poster	58 241	288 970	-943 202	163 808
Soliditet, %	40	39	33	56

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Intresse fond	Yttre fond	Fond Balkong- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 029 259	3 510 338	10 500	1 086 190	137 500	-4 582 797	214 247
Avsatt till yttre fond				179 781	12 600	-179 781	
Omföring av föreg års vinst						214 247	-214 247
Årets resultat							-21 472
Vid årets slut	1 029 259	3 510 338	10 500	1 265 971	150 100	-4 548 331	-21 472

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -4 569 803, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-4 548 331
årets resultat	-21 472
Totalt	-4 569 803
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	179 781
Balanseras i ny räkning	-4 749 584
Summa	-4 569 803

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 673 456	1 691 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 673 456</u>	<u>1 691 654</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 218 489	-1 082 045
Underhållskostnader	4	-189 443	-114 414
Övriga externa kostnader	5	-108 526	-102 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-67 053	-67 053
Summa rörelsekostnader		<u>-1 583 511</u>	<u>-1 366 156</u>
Rörelseresultat		<u>89 945</u>	<u>325 498</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-31 704	-36 528
Summa finansiella poster		<u>-31 704</u>	<u>-36 528</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>58 241</u>	<u>288 970</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>58 241</u>	<u>288 970</u>
Skatter			
Fastighetsavgift/skatt		-79 713	-74 723
Årets resultat		<u>-21 472</u>	<u>214 247</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	2 598 377	2 665 430
Summa materiella anläggningstillgångar		2 598 377	2 665 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 598 877	2 665 930
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 105	34 123
Övriga fordringar		2 670	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 250	78 186
Summa kortfristiga fordringar		114 025	113 612
Kassa och bank			
Kassa och bank		758 132	822 325
Summa kassa och bank		758 132	822 325
Summa omsättningstillgångar		872 157	935 937
SUMMA TILLGÅNGAR		3 471 034	3 601 867

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Upplåtelseavgifter		4 539 597	4 539 597
Fond för yttre underhåll		1 426 471	1 234 190
Summa bundet eget kapital		5 966 068	5 773 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 548 331	-4 582 797
Årets resultat		-21 472	214 247
Summa fritt eget kapital		-4 569 803	-4 368 550
Summa eget kapital		1 396 265	1 405 237
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån till kreditinstitut	10	1 740 000	1 840 000
Summa långfristiga skulder		1 740 000	1 840 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 922	82 184
Skatteskulder		3 659	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 188	274 446
Summa kortfristiga skulder		334 769	356 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 471 034	3 601 867

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	1 499 963	1 505 429
Hyror lokal	106 700	106 700
Försäkringsersättning		-
Övriga intäkter	66 794	79 525
Summa	1 673 457	1 691 654

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Underhåll elinstallation	19 618	7 513
Fastighetsförsäkring	46 551	44 204
Fastighetsskötsel	45 927	32 954
Städning	54 261	52 754
Sophämtning	91 330	103 537
Bredband	149 645	165 951
Värme	499 548	501 834
Vatten och avlopp	68 814	74 437
El	51 474	45 073
Övriga	191 321	53 788
Summa	1 218 489	1 082 045

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hiss	26 552	16 507
VVS	45 832	32 122
Tvättstuga	59 596	2 167
Portar och trapphus	15 976	7 815
Gård	30 097	4 697
Fönster		938
Lokal	3 137	29 622
Underhåll tak	4 719	4 719
Övrigt	3 534	15 827
Summa	189 443	114 414

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsarvoden	20 313	20 250
Redovisningstjänster	75 000	75 000
Övrigt	13 213	7 395
Summa	108 526	102 645

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	67 053	67 053
Summa	67 053	67 053

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	31 704	36 528
Summa	31 704	36 528

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 462 720	4 462 720
	<u>4 462 720</u>	<u>4 462 720</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 797 290	-1 730 237
-Årets avskrivning enligt plan	-67 053	-67 053
	<u>-1 864 343</u>	<u>-1 797 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 598 377	2 665 430

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 240 000	1 140 000
	<u>1 240 000</u>	<u>1 140 000</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
Summa ställda säkerheter	3 290 000	3 290 000

Eventalförpliktelser


Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------


Underskrifter


Stockholm 2020-


DocuSigned by:

81FB065D991F46F...
Peter Ström
Styrelseordförande

DocuSigned by:

BB40953E5ACE417...
Jennifer Bergstedt


DocuSigned by:

F7B3E581F5C5436...
Jan Bresky

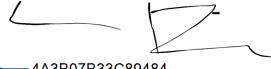
DocuSigned by:

1C5CDE7777A8493...
Rebecca Labbé

DocuSigned by:

76AAA870F7684A9...
Mattias Karlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

2020

DocuSigned by:

D8443E9C4F244DF...
Joakim Jonsson
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

4A3B07B33C89484...
Jim Disenstam
Internrevisor