

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

Org.nr: 702001-0885

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
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. Företräddelsevis 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 otilåten 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 <sup>1</sup> , %	-1	41	40	39

<sup>1</sup> 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					-61 776	61 776	0
Balanseras i ny räkning							
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
<b>Totalt</b>	<b>-6 394 869</b>

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
<b>Totalt</b>	<b>-6 394 869</b>

# Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		4 539 597	4 539 597
Övriga fonder		187 500	174 300
Fond för yttre underhåll		1 625 533	1 445 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 352 630</b>	<b>6 159 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 991 141	-4 749 584
Årets resultat		-1 403 728	-61 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 394 869</b>	<b>-4 811 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-42 239</b>	<b>1 348 289</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 145 000	1 540 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>3 145 000</b>	<b>1 540 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>761 479</b>	<b>386 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 864 240</b>	<b>3 274 487</b>



# 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
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 576 782	1 495 910
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	111 304	106 700
Fastighetsskatt	6 120	0
	<b>117 424</b>	<b>106 700</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 400	2 120
Avgift andrahandsupplåtelse	2 474	3 548
Gästlägenhet	40 570	40 125
Öresavrundning	-13	4
	<b>55 431</b>	<b>45 797</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 749 637</b>	<b>1 648 406</b>

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	28 723	725
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 723</b>	<b>725</b>

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	57 246	47 696
Uppvärmning	527 226	472 618
Vatten och avlopp	68 111	65 158
Sophämtning	104 395	104 823
	<b>756 978</b>	<b>690 295</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
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
	<b>198 864</b>	<b>166 327</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	160 888	169 996
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	69 004	65 121
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 731	82 261
	<b>152 735</b>	<b>147 382</b>
<b>Reparationer</b>		
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
	<b>326 947</b>	<b>319 118</b>
<b>Underhåll</b>		
Fasad	1 372 789	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 969 200</b>	<b>1 493 118</b>

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	10 934	10 964
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	66 771	80 192
Extra ekonomisk förvaltning	11 655	4 975
	<u>78 426</u>	<u>85 167</u>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	19 688	19 375
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	1 729	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	2 332	2 441
Övriga kostnader	2 255	3 504
	<u>4 587</u>	<u>5 945</u>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<u>115 364</u>	<u>121 450</u>

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	3 352 720	3 352 720
Anskaffningsvärde mark	1 110 000	1 110 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>4 462 720</u>	<u>4 462 720</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 931 396	- 1 864 343
Årets avskrivningar	- 67 054	- 67 053
<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-1 998 450</u>	<u>-1 931 396</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>2 464 270</u>	<u>2 531 324</u>

Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

Insats SBC

Not 8. Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	2
Avräkningskonto ABRF Group AB	169 642	0
<b>Summa</b>	<u>169 642</u>	<u>2</u>

**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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>3 245 000</b>	<b>1 640 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-100 000	-100 000
			<b>3 145 000</b>	<b>1 540 000</b>

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 315 000	3 290 000
<b>Summa:</b>	<b>3 315 000</b>	<b>3 290 000</b>



## Underskrifter

den 1 / 4 2022



Lars Lindberg



Jan-Åke Johansson



Jan Bresky



Emma Söreskog



Maria Skanse

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-01



Therese Malmgren, KPMG



Henrik Sidén  
Intern revisor