

Årsredovisning 2022

Brf Karlbergsvägen 33

716460-2240



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLBERG SVÄGEN 33

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

SIDA:

4

9

10

12

13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.

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 1988-09-19.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-06-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 2 rum och kök
- 5 st 2 rum med kokvrå
- 1 st 3 rum och kokvrå
- 4 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kokvrå
- 5 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 624 kvm Total lokalyta: 37 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Filip Aspenberg	Ordförande
Filip Jackfelt	Kassör
Jeanette Eckerling	
Evert Johansson	
Katarina Sundewall	Suppleant

Valberedning

Eva Thorell och Lai-San Wong Sobin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Ahlberg	Revisor
Li Yan	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

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

Övrig verksamhetsinformation

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 90 129 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 21 050 kronor.

Övriga uppgifter

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Förändringar i eget kapital

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Resultatdisposition

Tillämpningen av denna förfogelse är följande medel:

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	866 845	862 667	840 969	829 188
Resultat efter fin. poster	-367 081	-850 436	-462 037	-216 264
Soliditet, %	69	72	71	72
Yttre fond	58 000	265 017	265 017	207 017
Taxeringsvärde	78 000 000	67 400 000	67 400 000	67 400 000
Bostadsyta, kvm	1 624	1 624	1 624	1 624
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	496	488	466	459
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 435	4 476	4 147	4 034
Genomsnittlig skuldränta, %	1,89	1,40	1,39	1,33
Belåningsgrad, %	33,11	33,07	30,33	27,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	15 138 525	-	-	15 138 525
Upplåtelseavgifter	3 576 782	-	-	3 576 782
Fond, yttre underhåll	265 017	-	-207 017	58 000
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-60 000	-	-	-60 000
Balanserat resultat	-2 160 154	-850 436	207 017	-2 803 574
Årets resultat	-850 436	850 436	-367 078	-367 078
Eget kapital	15 909 733	0	-367 078	15 542 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 803 574
Årets resultat	-367 078
Totalt	<u>-3 170 651</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	58 000
Balanseras i ny räkning	-3 228 651
	<u>-3 170 651</u>

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		866 845	862 667
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		866 845	862 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-669 575	-1 188 946
Övriga externa kostnader	7	-87 546	-85 966
Personalkostnader	8	-19 181	-19 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 844	-320 844
Summa rörelsekostnader		-1 097 146	-1 614 938
RÖRELSERESULTAT		-230 302	-752 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-136 782	-98 165
Summa finansiella poster		-136 776	-98 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-367 078	-850 436
ÅRETS RESULTAT		-367 078	-850 436

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	21 757 263	21 981 231
Markanläggningar	10	862 635	948 903
Maskiner och inventarier	11	53 054	63 662
Summa materiella anläggningstillgångar		22 672 952	22 993 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 672 952	22 993 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 944	20
Övriga fordringar	12	2 690	2 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 062	69 420
Summa kortfristiga fordringar		90 696	71 895
Kassa och bank			
Kassa och bank		224 456	291 303
Summa kassa och bank		224 456	291 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		315 152	363 198
SUMMA TILLGÅNGAR		22 988 104	23 356 994

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 655 307	18 655 307
Fond för yttre underhåll		58 000	265 017
Summa bundet eget kapital		18 713 307	18 920 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 803 574	-2 160 154
Årets resultat		-367 078	-850 436
Summa fritt eget kapital		-3 170 651	-3 010 591
SUMMA EGET KAPITAL		15 542 656	15 909 733
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 134 727	7 204 153
Summa långfristiga skulder		7 134 727	7 204 153
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		68 176	65 676
Leverantörsskulder		68 779	35 964
Skatteskulder		2 880	2 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	170 886	139 249
Summa kortfristiga skulder		310 721	243 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 988 104	23 356 994

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	291 303	259 752
Resultat efter finansiella poster	-367 078	-850 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	2 000	0
Årets avskrivningar	318 844	320 844
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-46 234	-529 592
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 801	4 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 113	22 454
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	79	-502 772
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-66 926	534 324
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 926	534 324
Årets kassaflöde	-66 847	31 552
Likvida medel vid årets slut	224 456	291 303

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karlbergsvägen 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avsering 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	100 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

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

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

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Not 2, Rörelseintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, bostäder	71 155	70 747
Kabel-TV	14 400	14 400
Årsavgifter, bostäder	777 428	764 676
Övertävlade och pantsättningsavgifter	3 382	12 604
Övriga intäkter	480	240
Summa	866 845	862 667

Not 3, Fastighetskötsel

	2022	2021
Besiktning och service	20 200	18 796
Städning	41 769	40 040
Yttre skötsel	17 188	72 686
Summa	79 157	131 522

Not 4, Reparationer

	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	90 129	50 006
Planerat underhåll	21 050	535 177
Summa	111 179	585 183

Not 5, Taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetskötsel	61 944	48 577
Sophämtning	64 113	63 134
Uppvärmning	184 030	195 360
Vatten	57 364	52 806
Summa	367 451	359 877

Not 6, Övriga driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	49 450	51 679
Fastighetskatt	30 380	29 180
Kabel-TV	31 958	31 505
Summa	111 788	112 364

Not 7, Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	53 592	50 897
Förbrukningsmaterial	1 281	2 963
Överlåtelse och pantsättningskostnader	3 382	11 421
Övriga externa tjänster	12 670	1 845
Övriga förvaltningskostnader	16 621	18 840
Summa	87 546	85 966

Not 8, Personalkostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	4 181	4 182
Styrelsearvoden	12 500	12 500
Summa	19 181	19 182

Not 9, Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 007 263	24 007 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>24 007 263</u>	<u>24 007 263</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-2 026 032	-1 802 064
Årets avskrivning	-223 968	-223 968

Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 250 000</u>	<u>-2 026 032</u>
----------------------------------	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>21 757 263</u>	<u>21 981 231</u>
I utgående restvärde ingår mark med	4 512 000	4 512 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	44 000 000
Summa	78 000 000	67 400 000

Not 10, Markanläggningar

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 725 291	1 725 291
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 725 291</u>	<u>1 725 291</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-776 388	-690 120
Årets avskrivning	-86 268	-86 268
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-862 656</u>	<u>-776 388</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>862 635</u>	<u>948 903</u>

Not 11, Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	130 150	130 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>130 150</u>	<u>130 150</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-66 488	-55 880
Åvskrivningar	-10 608	-10 608
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-77 096</u>	<u>-66 488</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 054</u>	<u>63 662</u>

Not 12, Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 690	2 455
Summa	2 690	2 455

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	47 372	45 208
Förvalning	13 023	12 724
Kabel-TV	8 488	7 989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 179	3 499
Summa	82 062	69 420

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats		Skuld	Skul
		2022-12-31	2022-12-31		
Stadshypotek AB	2023-01-09	2,89 %	4 450 500	4 496 50	
Stadshypotek AB	2023-03-30	3,35 %	1 903 653	1 923 32	
Stadshypotek AB	2024-04-30	2,30 %	248 750	250 00	
Stadshypotek AB	2023-02-09	2,85 %	400 000	400 00	
Stadshypotek AB	2023-03-06	3,35 %	200 000	200 00	

Summa

7 202 903 7 269 82

Varav kortfristig del

68 176 65 67

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	2 500	0
El	9 249	6 048
Förutbetalda avgifter/hyror	82 519	71 144
Sociala avgifter	785	0
Uppl kostn renhållingsavg	5 079	0
Upplupna räntekostnader	33 167	16 963
Uppvärmning	26 962	28 835
Vatten	10 625	8 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 437

Summa

170 886 139 249

Not 16, Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 976 000	15 976 000

Summa

15 976 000 15 976 000

Btf Karlbergsvägen 33
716460-2240

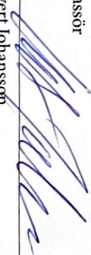
Årsredovisning 2022

Ort och datum Stockholm, 2023-05-16

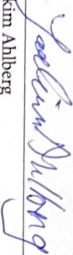

Filip Åsperberg
Ordförande


Filip Jäckfelt
Kassör


Jeanette Eckerling


Lvert Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats - - -


Joakim Ahlberg
Revisor