

Årsredovisning
för
BRF Karlbergsvägen 80
769604-6213

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Karlbergsvägen 80, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan och föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 12	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av två flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 125 kvadratmeter, varav 2568 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 120 kvadratmeter utgör lägenhetsyta hyresrätt och 436 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Lokalen med hyresrätt hyrs idag ut till Stiftelsen Birkagården som driver förskola där.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under våren 2024.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning: Teknikförvaltning i Stockholm AB

Föreningen har kabel-tv och bredbandsuppkoppling via Tele2 (fd Com Hem) som ingår i avgiften (Basutbud).

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Reparation av skadade trappnosar i gathuset	2024
Reparation av takpannor på gathus	2024
Fönsterrenovering och ommålning gatu-och gårdshus	2023
Injustering och modernisering av fjärrvärmesystem	2023
Nytt passersystem	2023
Uppdaterad dörrautomatik entré	2023
Upprustning av utrymme för avfall	2022
Modernisering hiss i gathuset	2020
Stamspolning	2020
Förbättringsmålning och underhåll av portar och trapphus	2019
Installation av trädgårdsbelysning innergård	2018
Trädgård - nyplantering av rabatter, gräsytor etc.	2017
Byte och relining av avloppsstam i källaren i gathus	2015/2016
Dränering runt gårdshus	2015
Renovering av trapphusen	2013
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013
Nya balkonger	2013
Renovering av entrédörrar	2012
Ny fjärrvärmecentral	2012
Totalrenovering av tvättstuga inkl. ny maskinpark	2012
Ommålning av taket	2011

Underhållsplanen för kvarvarande frågor ser ut som följer:

Större, diskuterade, underhålls-och investeringsposter

Fastighetsunderhåll:

2025 - framåt

-Fasad	Besiktning samt nödvändigt underhåll
-Tak	Ommålning
-Hyreslägenheterna	Nödvändigt underhåll
-Trapphus och gemensamhetsytor	Nödvändigt underhåll

Stora underhållsarbeten från och med 2035

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Utöver reparation av trappnosar och takpannor har underhållsplan som löper för de närmsta 50 åren tagits fram samt också en ekonomisk plan. Styrelsen har lagt mycket arbetstid på tvister med medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Antal medlemmar 2024-01-01:	63
Tillkommande medlemmar under 2024	10
Avgående medlemmar under året:	8
Antal medlemmar 2024-12-31:	61

sex överlåtelse har skett under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Christensson	Ordförande
Viktor Bodelius	Ledamot
Sandra Sigebrant	Ledamot
Niklas Molin	Ledamot
Sophie Fossum	Ledamot
Erik Victor Ragnå	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen haft 10 st protokollförda möten under 2024.

Under 2024 har föreningen anordnat två städdagar med korvgrillning och en julfika för medlemmarna.

Revisor

Jacob Biderholt, Parameter Revision AB

Valberedning

Max Loxbo

Stämmor

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 122	3 029	2 892	2 829	2 824
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-831	-3 032	93	-17	-746
Soliditet (%)	73,0	73,0	74,0	74,0	74,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	555	555	555	555	555
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	9 285	9 282	9 282	9 477	9 672
Skuldsättning per kvm totalyta*	7 633	7 630	7 630	0	0
Uppvärmn.kost per Bostadsrättsyta	202	183	159	176	153
Sparande per kvm (kr)*	98	136	296	0	0
Räntekänslighet (%)*	17	17	17	0	0
Energikostnad (kr)*	253	245	193	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	46	47	49	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Uppvärmn.kost per Bostadsrättsyta

Bokförd värmekostnad dividerad med kvm bostadsrättsyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat och upplysning vid förlust

Avskrivningar belastar resultatet negativt lika så ökade energikostnader, löpande underhåll och räntekostnader. Föreningen räknar med att själva finansiera kommande fastighetsunderhåll. Föreningen har dolda tillgångar i form av hyresrätter och lokal. Föreningen har inte för avsikt att realisera dessa tillgångar i närtid, eftersom de genererar god avkastning och dessutom väntas ha en positiv värdeutveckling. Föreningen ämnar under kommande år göra mindre justeringar av avgiftsnivån för att kompensera för inflation och bygga kassa, men ser inte behov av drastiska avgiftshöjningar i närtid.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden 2009-2024. Styrelsen ser löpande över eventuell behov av eventuella avgiftshöjningar. Planerat finns avgiftshöjningar för 2025 med 4,5 % från och med kvartal 2.

Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos SEB om sammanlagt 13 844 186 kr och 1 lån hos SBAB om 10 000 000 kr per 31 Dec 2024.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens lån löper ut under våren. Föreningen väntas därefter kunna sänka sina räntekostnader genom aktiv förhandling med alla storbanker. Föreningen har under 2024 tagit fram en underhålls- och ekonomisk plan för att säkerställa långsiktig hållbarhet i både fastighet och finanser.

Skatter och avgifter

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Enligt gällande regler betalar föreningen statlig fastighetsskatt för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	67 552 155	0	0	67 552 155
Upplåtelseavgift	3 866 760	0	0	3 866 760
Upplåtelseavgift balkong	3 607 894	0	-39 647	3 568 247
Avsättning till yttre UH	3 436 108	-2 079 805	425 400	1 781 703
Balkongfond	284 234	0	30 192	314 426
Ansamlad förlust	-6 867 904	-3 031 760	1 694 052	-8 205 612
Årets resultat	-3 031 760	3 031 760	-831 220	-831 220
Totalt	68 847 487	-2 079 805	1 278 777	68 046 459

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 205 612
årets förlust	-831 220
	-9 036 832

behandlas så att	
Ianspråkstagande av balkongfond	-39 647
Ianspråkstagande av yttre fond	-127 365
Till fond för yttre UH avsättes	425 400
i ny räkning överföres	-9 295 220
	-9 036 832

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 122 116	3 028 505
Övriga rörelseintäkter	3	8 170	36 640
Summa rörelseintäkter		3 130 286	3 065 145
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 248 396	-1 661 237
Driftskostnader	5	-658 881	-2 762 212
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-183 795	-154 064
Personalkostnader	7	-163 749	-131 419
Avskrivningar	8	-731 448	-711 625
Summa rörelsekostnader		-2 986 269	-5 420 558
Rörelseresultat		144 017	-2 355 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 517	27 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 021 753	-703 905
Summa finansiella poster		-975 237	-676 347
Resultat efter finansiella poster		-831 220	-3 031 760
Årets resultat		-831 220	-3 031 760

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	90 675 937	91 385 760
Inventarier, verktyg och installationer		84 698	106 323
Summa materiella anläggningstillgångar		90 760 635	91 492 083

Summa anläggningstillgångar

90 760 635

91 492 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		285 061	299 243
Övriga fordringar		64 407	77 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 307	108 308
Summa kortfristiga fordringar		496 775	485 501

Kassa och bank

Kassa och bank		1 895 726	2 375 969
Summa kassa och bank		1 895 726	2 375 969
Summa omsättningstillgångar		2 392 501	2 861 470

SUMMA TILLGÅNGAR

93 153 136

94 353 553

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		71 418 915	71 418 915
Upplåtelseavgifter balkong		3 568 247	3 607 894
Fond för yttre underhåll		2 096 129	3 720 342
Summa bundet eget kapital		77 083 291	78 747 151

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 205 612	-6 867 904
Årets resultat		-831 220	-3 031 760
Summa ansamlad förlust		-9 036 832	-9 899 664
Summa eget kapital		68 046 459	68 847 487

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 844 186	15 837 150
Leverantörsskulder		138 395	520 022
Skatteskulder		20 687	47 056
Övriga skulder		5 115	5 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 098 294	1 096 723
Summa kortfristiga skulder		25 106 677	17 506 066

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

93 153 136

94 353 553

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-831 220	-3 031 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	731 448	711 625
Betald skatt	-12 826	-15 262

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-112 598 -2 335 397

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	14 182	-7 016
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 999	13 383
Förändring av leverantörsskulder	-381 627	431 696
Förändring av kortfristiga skulder	1 570	57 351

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-517 471 -1 839 983

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-108 125
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -108 125

Finansieringsverksamheten

Justering av lån	7 036	0
Avsättning Balkongfond	30 192	30 192

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

37 228 30 192

Årets kassaflöde

-480 243 -1 917 916

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 375 969	4 293 885
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 895 726 2 375 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital enligt K2. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Medlemmar med balkonger betalar en extra avgift. Denna avgift intäktsförs inte utan sätts av till underhållsfond för balkongerna.

Anskaffningsvärdet för balkongerna uppgår till 4 515 504 kronor. Föreningens medlemmar har finansierat balkongbyggnationen med 3 964 717 kronor genom inbetalda upplåtelseavgifter. Balkongerna skrivs av med 1 % årligen, därför föreslår styrelsen att 1% av upplåtelseavgifterna ska ianspråktagas årligen. Genom detta förfarandesätt belastar inte avskrivningarna på balkongerna som är finansierade av medlemmarna föreningens fria egna kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring tvättstugan	10
Undercentral	15
Cykelrum	10
Säkerhetsdörr / trapphus	20
Uppfart	10
Balkonger	100
Inventarier (Expansionskärlen)	5

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 425 636	1 425 636
Hyror bostäder	204 031	194 786
Hyror lokaler	1 363 225	1 278 859
Fastighetsskatt	128 000	128 000
Intäkter för kabel-TV	1 224	1 224
	3 122 116	3 028 505

I årsavgifterna ingår kostnader för vatten och värme. Elförbrukning ingår ej i avgiften.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Intäkter för kabel-TV		0
Övriga ersättningar och intäkter	517	14 596
Andrahandsuthyrningsavgift	5 253	2 625
Nyttjanderätt	2 400	2 400
Erhålna statliga bidrag	0	17 019
	8 170	36 640

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation & Underhåll	-406 863	-861 572
Underhåll gård och mark	0	-508
El	-159 641	-204 515
Värme	-519 008	-470 590
Vatten	-113 005	-90 408
Sophämtning/renhållning	-39 858	-30 803
Källsortering	-10 021	-2 841
	-1 248 396	-1 661 237

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-60 193	-59 930
Besiktningsskostnader	-7 225	-54 274
Hissar	-37 685	-7 877
Övriga fastighetskostnader	-66 128	-64 158
Fastighetsförsäkringar	-75 316	-82 119
Kabel-tv	-43 560	-41 518
Fastighetsskötsel	-46 272	-44 239
Fastighetsskatt	-196 460	-194 738
Snöröjning	-17 520	-38 812
Hissbesiktning, OVK	-11 067	-4 968
Bredband	-94 620	-89 774
Fönsterrenovering	0	-2 079 805
Telavox	-2 835	0
	-658 881	-2 762 212

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-26 094	-22 856
Rådgivning	0	-35 291
Fastighetsförvaltning	-72 592	-68 260
Möteskostnader	-5 362	-4 500
Konsultarvoden	-46 875	-12 776
Bankkostnader	-3 992	-3 822
Tillsynsavgift myndigheter	-19 740	0
Föreningsavgift	-5 760	-5 760
Övriga externa kostnader	-3 380	-800
	-183 795	-154 065

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter	-158 749	-126 419
Trädgårdsgruppsarvode	-5 000	-5 000
	-163 749	-131 419

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-482 196	-482 196
Ombyggnad	-227 627	-227 627
Inventarier	-21 625	-1 802
	-731 448	-711 625

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - Byggnad	48 219 722	48 219 722
Vid årets början - Mark	43 381 123	43 381 123
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 600 845	91 600 845
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 823 203	-5 341 007
Årets avskrivningar enligt plan	-482 196	-482 196
Utgående avskrivning enligt plan	-6 305 399	-5 823 203
Planenligt restvärde vid årets slut	85 295 446	85 777 642
Taxeringsvärde		
Byggnad	47 800 000	47 800 000
Mark	94 000 000	94 000 000
	141 800 000	141 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	12 800 000	12 800 000
	141 800 000	141 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad och inventarier		
Vid årets början	9 182 363	9 074 238
Nyanskaffningar av inventarier	0	108 125
Utgående anskaffningsvärde	9 182 363	9 182 363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 467 922	-3 238 493
Årets avskrivningar enligt plan	-249 252	-229 429
Utgående avskrivning enligt plan	-3 717 174	-3 467 922
Planenligt restvärde vid årets slut	5 465 189	5 714 441
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	85 295 446	85 777 642
Ombyggnad	5 380 491	5 608 118
Inventarier	84 698	106 323
	90 760 635	91 492 083

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,98	2025-06-28	5 837 150	5 837 150
SEB	4,44	2025-02-28	8 000 000	8 000 000
SEB	2,97	2024-12-28	7 036	10 000 000
SBAB	3,16	2025-03-27	10 000 000	0
			23 844 186	23 837 150
Kortfristig del av långfristig skuld			23 844 186	15 837 150

Lånet från SEB om 7 036 kronor slutreglerades i januari 2025.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000
	32 500 000	32 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Susanne Christensson
Ordförande

Sandra Sigebant

Niklas Molin

Sophie Fossum

Viktor Bodelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor