

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Petter Hojem	Ordförande
Stig Gert Berglund	Ledamot
Madeleine Lagerwall	Ledamot
Magnus Tillström	Ledamot

Christopher Andreas Wärnhjelm	Suppleant
-------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

#### Valberedning

Madeleine Lagerwall

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARLAVAGNEN 9	1918	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

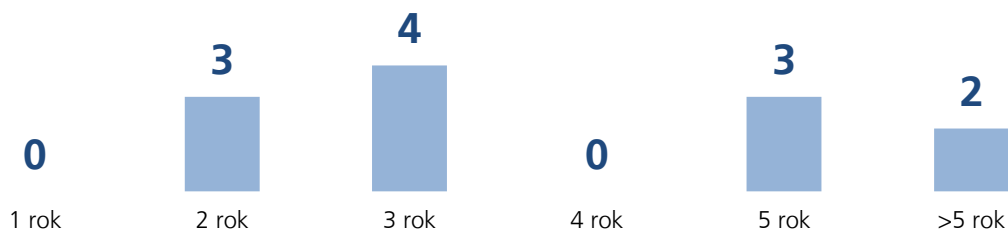
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 333 m<sup>2</sup>, varav 906 m<sup>2</sup> utgör boyta och 427 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Församlingslokal	264 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Förskola	76 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Kontor	45 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Församlingslokal	42 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av pump för värme och VVS	2020	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Stambyte	2018	SARAB Entreprenad
Renovering av hiss	2015 - 2016	Trygga Hiss AB
Trapphusrenovering	2012 - 2013	Postlådor i entrén och säkerhetsdörrar och ytskiktsrenovering
Anslutning till Stockholms Stadsnät	2012	Anslutning till stadsnätet vad gäller tv och bredband
Gård	2011	Gårdsplan
Ny fasad	2010	Hela huvudbyggnaden samt renovering av gårdsbyggnader.
Omläggning tak	2010	Nytt tak på huvudbyggnad inkl. höjning av delar av tak
Renovering och målning av fönster	2010	Utsida
Skrapmatta entré	2010	
Omläggning av tak	2005	Gårdshus samt halva gårdstaket över kyrkans lokal
Stamrenovering högtrycksspolning	2003	AB Avloppsteknik

Planerat underhåll	År
Eventuell avyttring av råvinden	2022-2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrätts Centrum AB
Bevakning yttertak för ev. snöskottning	Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB
Bredband	Stockholms stadsnät
Städning trapphus	XLNT Allservice AB
Matta entrén	Elis Textil Service AB
El	Energikundservice Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Avfall	Stockholm Avfall AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkringsförmedling	Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Brandförsäkring	Brandkontoret
Tillsyn värmecentral	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tillsyn hiss	Kiwa Inspecta
Beredskap snöskottning yttertak	VEO Tak & Fastighet AB

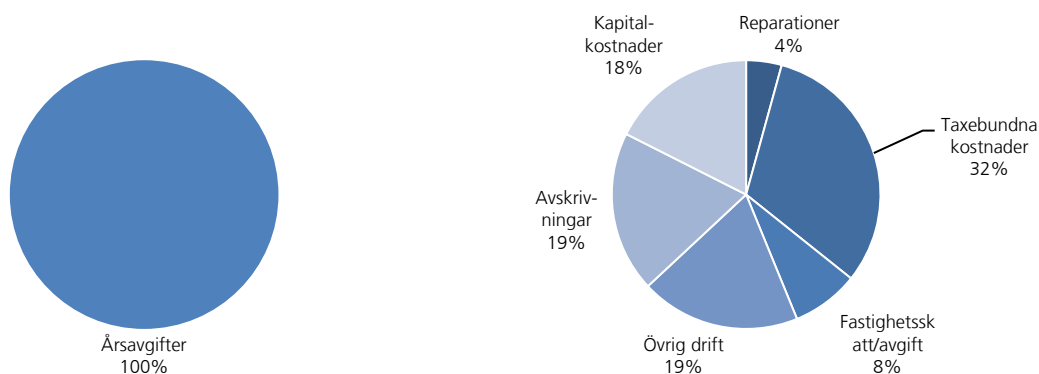
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>978 076</b>	<b>870 700</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	801 500	744 639
Finansiella intäkter	285	55
Minskning kortfristiga fordringar	4 312	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	59 653
	<b>806 097</b>	<b>804 347</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	550 494	534 383
Finansiella kostnader	153 946	159 260
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 328
Minskning av kortfristiga skulder	11 422	0
	<b>715 862</b>	<b>696 971</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 068 311</b>	<b>978 076</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>90 235</b>	<b>107 376</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st.

Medlemslokaler: 5 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	598	555	553	546
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 312	10 312	10 312	10 312
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	155	143	148	173
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	20	19	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	115	119	109	73
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	-118	-130	-8 295
Nettoomsättning (tkr)	797	740	737	728

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 906 m<sup>2</sup> bostäder och 427 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	226 500	0	0	226 500
Upplåtelseavgifter	321 000	0	0	321 000
Fond för yttre underhåll	288 012	107 265	0	180 747
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>835 512</b>	<b>107 265</b>	<b>0</b>	<b>728 247</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-9 998 741	-107 265	-117 861	-9 773 615
Årets resultat	-71 567	117 861	-71 567	-117 861
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 070 308</b>	<b>10 596</b>	<b>-189 428</b>	<b>-9 891 476</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-9 234 796</b>	<b>117 861</b>	<b>-189 428</b>	<b>-9 163 229</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-71 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 891 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 265
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 070 308</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 070 308</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	797 100	740 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 400	4 299
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>801 500</b>	<b>744 639</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-480 885	-466 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 609	-67 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 912	-168 912
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-719 406</b>	<b>-703 295</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>82 094</b>	<b>41 344</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 946	-159 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 661</b>	<b>-159 205</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-71 567</b>	<b>-117 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-71 567</b>	<b>-117 861</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	3 673 618	3 842 529
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 673 618</b>	<b>3 842 529</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 675 618</b>	<b>3 844 529</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	1 077 490	836 236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 077 490</b>	<b>836 236</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	6 639	161 970
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 639</b>	<b>161 970</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 084 129</b>	<b>998 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 759 747</b>	<b>4 842 736</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		547 500	547 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	288 012	180 747
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>835 512</b>	<b>728 247</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 998 741	-9 773 615
Årets resultat		-71 567	-117 861
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 070 308</b>	<b>-9 891 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-9 234 796</b>	<b>-9 163 229</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	13 745 800	13 745 800
Leverantörsskulder		30 320	66 011
Skatteskulder		-233	-233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	218 656	194 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 994 543</b>	<b>14 005 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 759 747</b>	<b>4 842 736</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Takreovering	19 år	19 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	797 092	740 333
Öresutjämning	8	7
	<b>797 100</b>	<b>740 340</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 400	4 200
Övriga intäkter	0	99
	<b>4 400</b>	<b>4 299</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	24 526	16 370
	Städning entreprenad	13 561	14 412
	Mattvätt/Hyrmattor	4 996	4 952
	Hissbesiktning	4 803	0
	Myndighetstillsyn	1 230	2 856
	Gemensamma utrymmen	3 070	475
	Gård	400	250
	Serviceavtal	1 500	0
	Förbrukningsmateriel	381	0
	Teleport/hissanläggning	1 000	0
		<b>55 467</b>	<b>39 315</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	640	257
	VVS	12 198	7 541
	Värmeanläggning/undercentral	18 796	35 250
	Hiss	3 256	0
	Fönster	2 895	0
		<b>37 785</b>	<b>43 048</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	13 496	12 987
	Värme	206 734	191 146
	Vatten	23 517	26 375
	Sophämtning/renhållning	30 280	25 663
		<b>274 027</b>	<b>256 171</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 905	33 985
	Bredband	7 644	8 281
		<b>42 549</b>	<b>42 266</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 058</b>	<b>86 043</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>480 885</b>	<b>466 843</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Revisionsarvode extern revisor	19 523	19 523
	Föreningskostnader	0	438
	Förvaltningsarvode	39 376	38 536
	Administration	3 290	3 500
	Konsultarvode	3 000	1 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		<b>69 609</b>	<b>67 540</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	6 750	6 750
	Förbättringar	162 162	162 162
		<b>168 912</b>	<b>168 912</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 032 313	6 032 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 032 313</b>	<b>6 032 313</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 189 784	-2 020 872
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 912	-168 912
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 358 695</b>	<b>-2 189 784</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 673 618</b>	<b>3 842 529</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	264 000	264 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 568 000	11 568 000
	Taxeringsvärde mark	24 187 000	24 187 000
		<b>35 755 000</b>	<b>35 755 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	5 355 000	5 355 000
		<b>35 755 000</b>	<b>35 755 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	13 143	13 143
	Skattefordran	2 675	3 035
	Klientmedel hos SBC	384 387	816 106
	Fordringar	0	3 952
	Räntekonto hos SBC	677 285	0
		<b>1 077 490</b>	<b>836 236</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	180 747	107 265
	Reservering enligt stadgar	107 265	107 265
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-33 783
	<b>Vid årets slut</b>	<b>288 012</b>	<b>180 747</b>

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 746 000	13 746 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vatten	0	4 401
	Ränta	591	876
	Avgifter och hyror	218 065	189 110
		<b>218 656</b>	<b>194 387</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,98 %	5 079 150	5 079 150	2022-07-28
	SEB	0,98 %	7 666 650	7 666 650	2022-07-28
	SEB	1,03 %	1 000 000	1 000 000	2022-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 745 800</b>	<b>13 745 800</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 745 800	-13 745 800	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 745 800 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Petter Hojem  
Ordförande

Stig Gert Berglund  
Ledamot

Madeleine Lagerwall  
Ledamot

Magnus Tillström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson  
Extern revisor