

## Signera Årsredovisningen

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 123-arsredovisningen.pdf

Storlek: 163348 byte

Hashvärde SHA256:

8c6fefe79fe1bfe596cae73ff8c0ca1462e83e919266a24e13ac4e176b72816a

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

**ALBIN KRANTZ**

Signerat med BankID 2022-04-12 10:58 Ref: 2db11cdb-6aeb-4755-b2f1-7a7211ea3acf

**SUSANNE CHRISTENSSON**

Signerat med BankID 2022-04-12 23:36 Ref: 392b74e0-4cc8-419e-a9ae-01ad57da9c02

**FILIP LINDAHL**

Signerat med BankID 2022-04-19 19:12 Ref: 032473d3-9e1a-4caa-b6d0-039efa6a153a

**MARTIN NORDLINDH**

Signerat med BankID 2022-04-20 08:08 Ref: 11de2992-97e8-47f0-bc9e-fce43233ebbf

**JACOB BIDERHOLT**

Signerat med BankID 2022-04-20 08:28 Ref: 1ab2a9a2-0c7a-4f93-8885-aa0d349904b0

# Årsredovisning

för

## **BRF Karlbergsvägen 80**

769604-6213

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Karlbergsvägen 80, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2016-01-05 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

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 2688 kvadratmeter utgör lägenhetsyta 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 2009. Därefter har underhållsplanen uppdaterats med tillägg för framtida arbeten. Då föreningen investerat och underhållit kraftigt under åren 2011-2013 är mycket av underhålls- och investeringsbehov avklarat. Renovering och underhåll av föreningens fönster väntas man göra inom de närmsta åren.

## 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>
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:

##### 2021 - framåt

---

-Fönster	Renovering/underhåll i gatu-och gårdshus
-Fasad	Besiktning samt nödvändigt underhåll
-Tak	Ommålning
-Hyreslägenheterna	Nödvändigt underhåll
-Trapphus och gemensamhetsytor	Nödvändigt underhåll

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Christensson	Ordförande	
Martin Nordlindh	Ledamot	
Albin Krantz	Ledamot	
Filip Lindahl	Ledamot	
Olof Göransson	Ledamot	(Avgick under styrelseåret på egen begäran)
Max Loxbo	Suppleant	
Erik Victor Ragnå	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Revisor

Jacob Biderholt, Parameter Revision AB

## Valberedning

Viktor Bodelius och Jan-Erik Löfblom

## Stämmor

Föreningsstämma för 2021 hölls den 27 maj 2021.

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Inga större engångskostnader som belastar resultatet negativt. Föreningen räknar med att själva finansiera kommande fastighetsunderhåll. Amortering av lån har skett med 500 000 kr under 2021.

### *Årsavgifter*

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden 2009-2021. Inga planerade avgiftshöjningar.

### *Lån*

Föreningen har 3 stycken lån hos SEB om sammanlagt 24 337 150 kr per 31 Dec 2021.

### *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 1 459 kr per bostadslägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 829	2 824	2 799	2 636	2 440
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17	-746	99	-279	28
Soliditet (%)	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	555	555	555	555	560
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 477	9 672	9 672	9 672	9 870
Uppvärmn.kost per kvm och år (kr)	176	153	161	162	158

### Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	67 552 155	0	0	<b>67 552 155</b>
Upplåtelseavgift	3 866 760	0	0	<b>3 866 760</b>
Upplåtelseavgift balkong	3 726 835	0	-39 647	<b>3 687 188</b>
Avsättning till yttre UH	2 290 108	0	360 300	<b>2 650 408</b>
Balkongfond	193 658	0	30 192	<b>223 850</b>
Ansamlad förlust	-5 171 273	-745 509	-320 653	<b>-6 237 435</b>
Årets resultat	-745 509	745 509	-17 426	<b>-17 426</b>
<b>Totalt</b>	<b>71 712 734</b>	<b>0</b>	<b>12 766</b>	<b>71 725 500</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 237 436
årets förlust	-17 426
	<b>-6 254 862</b>

behandlas så att	
Ianspråkande av balkongfond	39 647
Till fond för yttre UH avsättes	360 300
i ny räkning överföres	-6 654 809
	<b>-6 254 862</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 829 359	2 822 974
Övriga rörelseintäkter	3	32 282	15 966
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 861 641</b>	<b>2 838 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 038 798	-1 630 489
Driftskostnader	5	-575 195	-617 263
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-102 739	-118 924
Personalkostnader	7	-79 117	-99 537
Avskrivningar	8	-795 903	-804 132
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 591 752</b>	<b>-3 270 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>269 889</b>	<b>-431 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-99	-103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 216	-314 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 315</b>	<b>-314 104</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 426</b>	<b>-745 509</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 426</b>	<b>-745 509</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

92 844 818

93 640 721

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**92 844 818**

**93 640 721**

**Summa anläggningstillgångar**

**92 844 818**

**93 640 721**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

727 371

0

Övriga fordringar

1 190

1 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 802

115 646

**Summa kortfristiga fordringar**

**825 363**

**116 801**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 891 239

3 597 671

**Summa kassa och bank**

**3 891 239**

**3 597 671**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 716 602**

**3 714 472**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**97 561 420**

**97 355 193**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		71 418 915	71 418 915
Upplåtelseavgifter balkong		3 687 188	3 726 835
Fond för yttre underhåll		2 874 258	2 483 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 980 361</b>	<b>77 629 516</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-6 237 436	-5 171 274
Årets resultat		-17 426	-745 509
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 254 862</b>	<b>-5 916 783</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 725 499</b>	<b>71 712 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 000 000	18 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 337 150	6 837 150
Leverantörsskulder		87 813	137 970
Skatteskulder		18 463	43 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 392 495	623 827
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 835 921</b>	<b>7 642 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 561 420</b>	<b>97 355 193</b>

## 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.

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 4515 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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 425 635	1 425 636
Hyror bostäder	182 570	179 343
Hyror lokaler	1 120 155	1 116 994
Fastighetsskatt	101 000	101 000
	<b>2 829 360</b>	<b>2 822 973</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Intäkter för kabel-TV	1 224	1 224
Övriga ersättningar och intäkter	16 382	0
Andrahandsuthyrningsavgift	13 486	11 431
Pant och överlåtelseavgift	1 190	3 311
	<b>32 282</b>	<b>15 966</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation & Underhåll	-336 650	-999 678
Underhåll gård och mark	-17 055	-4 960
El	-73 619	-78 658
Värme	-450 965	-393 562
Vatten	-51 990	-66 758
Sophämtning/renhållning	-80 912	-67 872
Källsortering	-27 607	-19 000
	<b>-1 038 798</b>	<b>-1 630 488</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-59 625	-57 250
Besiktningkostnader	0	-3 769
Hissar	-56 015	-108 919
Övriga fastighetskostnader	-13 973	-36 237
Fastighetsförsäkringar	-71 175	-68 248
Kabel-tv	-117 219	-116 742
Fastighetsskötsel	-41 108	-40 500
Fastighetsskatt	-162 278	-161 018
Snöröjning	-49 051	-15 911
Hissbesiktning, OVK	-4 751	-8 669
	<b>-575 195</b>	<b>-617 263</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-20 062	-20 000
Fastighetsförvaltning	-60 124	-59 496
Möteskostnader	-228	-7 817
Konsultarvoden	-11 125	-27 903
Bankkostnader	-3 736	-3 708
Tillsynsavgift myndigheter	-1 845	0
Föreningsavgift	-5 620	0
	<b>-102 740</b>	<b>-118 924</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-64 117	-84 537
Trädgårdsgruppsarvode	-15 000	-15 000
	<b>-79 117</b>	<b>-99 537</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-482 196	-482 196
Ombyggnad	-313 707	-321 936
	<b>-795 903</b>	<b>-804 132</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början - Byggnad	48 219 722	48 219 722
Vid årets början - Mark	43 381 123	43 381 123
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 600 845</b>	<b>91 600 845</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-4 376 615	-3 894 419
Årets avskrivningar enligt plan	-482 196	-482 196
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 858 811</b>	<b>-4 376 615</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **86 742 034** **87 224 230**

**Taxeringsvärde**

Byggnad	41 300 000	41 300 000
Mark	78 800 000	78 800 000
	<b>120 100 000</b>	<b>120 100 000</b>

**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	10 100 000	10 100 000
	<b>120 100 000</b>	<b>120 100 000</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad**

Vid årets början	9 074 238	9 074 238
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 074 238</b>	<b>9 074 238</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-2 657 747	-2 335 811
Årets avskrivningar enligt plan	-313 707	-321 936
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 971 454</b>	<b>-2 657 747</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **6 102 784** **6 416 491**

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	86 742 034	87 224 230
Ombyggnad	6 102 784	6 416 491
	<b>92 844 818</b>	<b>93 640 721</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,54	2021-12-28	6 337 150	6 837 150
SEB	0,68	2023-02-28	8 000 000	8 000 000
SEB	1,96	2023-12-28	10 000 000	10 000 000
			<b>24 337 150</b>	<b>24 837 150</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 337 150	6 837 150

## Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000 <b>32 500 000</b>	32 500 000 <b>32 500 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Susanne Christensson  
Ordförande

Martin Nordlindh

Albin Krantz

Filip Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor