

Årsredovisning för  
**Brf Karlavagnen 11**

716416-5719

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter</b>	<b>8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>13</b>

## Förvaltningsberättelse

### **Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11**

Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31, föreningens 40:e verksamhetsår.

#### **Styrelse**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

*2022-01-01-2022-06-07:*

Jonas Söderkvist	ledamot, ordförande
Eva Barkman	ledamot
Sebastian Hamilton	ledamot
Kerstin Kronholm Critti	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

Jonas Söderkvist	ledamot, ordförande
Eva Barkman	ledamot
Sebastian Hamilton	ledamot
Kerstin Kronholm Critti	ledamot
Anna Mhlzen	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Revisorer**

Vid föreningsstämman valdes som revisorer Per Lundström Öhman & Partners ek o jur AB. Till revisorssuppleant valdes Susanna Heghammar och till internrevisor valdes Åsa Zettergren och till internrevisorssuppleant Riina Veertee.

#### **Valberedning**

Vid föreningsstämman valdes till valberedningen Koit Veertee (sammanställande) och Per Nilsson.

## Allmänt om fastigheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 7 juni 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsesammanträden och därutöver haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Antal medlemmar vid årets början: 32 st

Förändring under året: 0 st

Antal medlemmar vid årets slut: 32 st

Under året har, enligt köpekontraksdatum, lägenhetsöverlåtelse skett i lägenhet 33.

Liksom tidigare år har P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB skött den löpande fastighetsskötseln.

## Händelser under året

Under året har föreningen renoverat terrassen på våning fem. Under året har det även gjorts måleri- och renoveringsarbeten på gårdsfönster för våningarna 1-4, för de lägenheter som vetter mot Odengatan. I tvättstugan har en trasig torktumlare bytts ut och en fläkt installerats för bättre fungerande ventilation. Styrelsen har upphandlat en ny fastighetsskötare Nabo, med ikraftträdande fr o m den 1 januari 2023.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2020-02-03.

## Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Föreningens ekonomi är som helhet mycket god.

## Taxeringsvärde

Fastigheten har under 2022 varit taxerad till 134 400 000 kr (förra året 95 200 000 kr), varav markvärdet utgör 93 200 000 kr och byggnadsvärdet 41 200 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet belöper 120 000 000 kr på bostäder och 14 400 000 kr på lokaler.

## Fastighetsavgift och fastighetskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har under året amorterat lån med 0 kr. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2022 till 3 000 000 kr (förra året 3 000 000 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2022 varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalts med 16 500 kr (16 400 kr).

## Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing. skuld 2022-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg. skuld 2022-12-31</i>
Nordea	0,35	2022-09-13	3 000 000	-3 000 000	
Nordea	2,98	rörligt		3 000 000	3 000 000
<b>Saldo</b>			<b>3 000 000</b>	<b>-</b>	<b>3 000 000</b>

## Nyckeltal i kr

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	209	209	209	254	299
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 276	1 276	1 276	1 276	1 488
Elkostnad/kvm totalyta	20	13	10	11	13
Värmekostnad/kvm totalyta	145	151	131	140	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	20	25	17
Soliditet (%)	66	67	67	66	64
Resultat efter finansiella poster	-80 049	-161 264	243 132	-138 040	-152 348
Nettoomsättning	1 929 782	1 882 476	1 825 015	1 938 776	1 966 512

Totalyta (2974 kvm) = bostadsyta (2351 kvm) + lokalyta (623 kvm)

Korrigerat resultat efter finansiella poster 2021, stod fel belopp.

## Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	891 819	4 459 824	1 970 425	-161 264
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			-161 263	161 264
Årets resultat				-80 049
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>891 819</b>	<b>4 459 824</b>	<b>1 809 162</b>	<b>-80 049</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott jämte balanserat överskott	-80 049
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 809 162</b>
	<b>1 729 113</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 931 782	1 882 476
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 931 782</b>	<b>1 882 476</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-145 307	-199 773
Reparationer		-467 751	-461 263
Taxebundna kostnader		-626 649	-615 082
Övriga driftskostnader		-299 888	-260 001
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-86 485	-91 457
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-1 626 080</b>	<b>-1 627 576</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar av byggnad		-353 201	-400 533
Avskrivningar inventarier		-665	-
<b>Summa avskrivningar</b>	6	<b>-353 866</b>	<b>-400 533</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-1 979 946</b>	<b>-2 028 109</b>
<b>Finansiella poster:</b>			
Utdelningar	4	7 130	6 820
Ränteintäkter m.m.		7	-
Räntekostnader m.m.	5	-39 022	-22 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 885</b>	<b>-15 631</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-80 049</b>	<b>-161 264</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		2 566 014	2 566 014
Byggnad	6	6 238 324	6 215 286
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 273	-
		<u>8 843 611</u>	<u>8 781 300</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 846 411</u>	<u>8 784 100</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	100 088	52 290
Övriga fordringar		576	25 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 213	101 208
		<u>222 877</u>	<u>179 088</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	1 694 907	1 802 652
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 917 784</u>	<u>1 981 740</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>10 764 195</u>	<u>10 765 840</u>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		891 819	891 819
Upplåtelseavgift		4 459 824	4 459 824
		<u>5 351 643</u>	<u>5 351 643</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 809 162	1 970 425
Årets resultat		-80 049	-161 264
		<u>1 729 113</u>	<u>1 809 161</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 080 756</u>	<u>7 160 804</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Kunddeposition		122 000	122 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		110 341	70 433
Skatteskulder		32 634	25 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 464	387 176
Summa kortfristiga skulder		<u>3 561 439</u>	<u>3 483 036</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>10 764 195</u>	<u>10 765 840</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-80 049	-161 264
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	353 866	400 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>273 817</b>	<b>239 269</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-43 789	-7 932
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	78 404	7 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>308 432</b>	<b>238 932</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-416 177	-
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-416 177</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-107 745</b>	<b>238 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 802 652</b>	<b>1 563 720</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 694 907</b>	<b>1 802 652</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.  
Fr o m år 2014 tillämpar föreningen K3-regelverket.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%  
Stomkompl/innerväggar 1,7%  
Värme och VS 4,8%  
Fasad 4,8%  
Fönster 4,7%, 10%  
Yttertak 5%  
Restpost inkl hiss 5%, 10%  
El 10%  
Inventarier 20 %  
Maskiner 10 %

### Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	491 848	491 848
Hyror lokaler	1 341 154	1 295 432
Fastighetsskatt, lokaler	96 780	95 196
Diverse intäkter	2 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 931 782</b>	<b>1 882 476</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	33 372	33 435
Städning	53 965	52 714
Snöröjning	18 000	35 688
Sotning och OVK		43 819
Mattor	7 600	
Gården	14 464	1 927
Hiss, service och besiktning	8 529	5 288
Värmeanläggning, service	8 327	8 278
Förbrukningsmaterial		1 394
Korttidsinventarier	1 050	17 230
<b>Summa</b>	<b>145 307</b>	<b>199 773</b>

#### Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation lokaler	85 313	12 760
Reparation tvättstuga	17 351	
Reparation vind och källare		6 015
Reparation lås	3 616	7 112
Reparation VVS	83 213	55 500
Reparation elinstallationer	2 869	
Reparation hiss	42 039	9 521
Reparation tak		5 344
Reparation fönster	205 100	351 049
Reparation balkonger		13 962
Försäkringsskador	28 250	
<b>Summa</b>	<b>467 751</b>	<b>461 263</b>

#### Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	60 226	39 759
Värme	431 753	448 727
Vatten	69 323	63 797
Sophämtning	65 347	62 799
<b>Summa</b>	<b>626 649</b>	<b>615 082</b>

#### Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	77 226	71 479
Fastighetsskatt lokaler	144 000	112 000
Fastighetsavgift	30 380	29 180
Kabel-TV och bredband	48 282	47 342
<b>Summa</b>	<b>299 888</b>	<b>260 001</b>

### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	16 500	16 400
Utgift styrelse och stämma	5 004	8 665
Ekonomisk förvaltning	49 500	49 500
Administrationskostnader	3 581	3 661
Avgifter till organisation	9 962	9 794
Övriga driftskostnader	1 938	3 437
<b>Summa</b>	<b>86 485</b>	<b>91 457</b>

### Not 4 Utdelningar m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning skattefri	7 130	6 820
<b>Summa</b>	<b>7 130</b>	<b>6 820</b>

### Not 5 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	66	66
Låneräntor	34 403	18 328
Kapital- och bankkostnader	4 553	4 057
<b>Summa</b>	<b>39 022</b>	<b>22 451</b>

## Not 6 Byggnad och inventarier

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Stomme och grund	4 409 104	4 409 104
Avskr stomme och grund	-1 862 519	-1 816 218
<b>Restvärde</b>	<b>2 546 585</b>	<b>2 592 886</b>
Stomkompl/innerväggar	2 939 403	2 939 403
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 419 762	-1 369 108
<b>Restvärde</b>	<b>1 519 641</b>	<b>1 570 295</b>
Värme och VS	2 147 121	2 147 121
Avskr värme och VS	-1 631 746	-1 528 671
<b>Restvärde</b>	<b>515 375</b>	<b>618 450</b>
Fasad	734 851	734 851
Avskr fasad	-558 463	-523 186
<b>Restvärde</b>	<b>176 388</b>	<b>211 665</b>
Fönster	956 477	956 477
Avskr fönster	-730 972	-708 422
<b>Restvärde</b>	<b>225 505</b>	<b>248 055</b>
Yttertak	1 155 433	779 194
Avskr yttertak	-436 892	-386 960
<b>Restvärde</b>	<b>718 541</b>	<b>392 234</b>
Restpost inkl hiss	2 202 055	2 202 055
Avskr restpost inkl hiss	-1 665 766	-1 620 354
<b>Restvärde</b>	<b>536 289</b>	<b>581 701</b>
El	583 061	583 061
Avskr el	-583 061	-583 061
Maskiner	39 938	
Avskrivningar maskiner	-665	
<b>Restvärde</b>	<b>39 273</b>	
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	14 850 779	14 850 779
- Nyanskaffningar	376 239	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 635 493	-8 234 960
- Årets avskrivning enligt plan	-353 201	-400 533
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 238 324</b>	<b>6 215 286</b>
<hr/>		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	41 200 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark:	93 200 000	62 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>134 400 000</b>	<b>95 200 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	99 513	99 513
-Nyanskaffningar	39 938	
Vid årets slut	139 451	99 513
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-99 513	-99 513
-Rörelseförvärv	-665	
Vid årets slut	-100 178	-99 513
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets slut		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 273</b>	<b>-</b>

## Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 9 Kortfristiga fordringar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kundfordringar	100 088	52 290
Skattekonto	576	13 278
Skattefordran		12 312
Förskottsbetalda kostnader	122 213	101 208
<b>Summa</b>	<b>222 877</b>	<b>179 088</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bank	1 689 544	1 797 297
Bank	5 363	5 355
<b>Summa</b>	<b>1 694 907</b>	<b>1 802 652</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kunddeposition	122 000	122 000
<b>Summa</b>	<b>122 000</b>	<b>122 000</b>

## Not 12 Kortfristiga skulder

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nordea förfaller 2023-09-13	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder	110 341	70 433
Skatteskuld	32 634	25 427
Upplupna räntekostnader	4 725	548
Upplupna kostnader	118 882	102 146
Förskottsbetalda avgifter	47 998	50 479
Förskottsbetalda hyror	246 859	233 903
Diverse kortfristiga skulder		100
<b>Summa</b>	<b>3 561 439</b>	<b>3 483 036</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm den 2023

Jonas Söderkvist

Sebastian Hamilton

Eva Barkman

Kerstin Kronholm Critti

Anna Mhlzen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023

Per Lundström  
Öhman & Partners ek o jur AB

Åsa Zettergren  
Internrevisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

## JONAS SÖDERKVIST

6e4e48dc-f75b-4d10-bce3-940323d1813d - 2023-03-14 19:49:40 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 71674763-df5f-4048-b4cb-8f366e55d9bc - SE

## Eva Karin Monica Barkman

f1471269-f1ac-43d0-bff9-fb17de392431 - 2023-03-14 23:05:39 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 7467716f-f290-4c9b-9591-847beafd02ed - SE

## Kerstin Marianne Kronholm Critti

386b5bde-d4d4-43e5-b061-19ffd8ca8dd0 - 2023-03-15 11:04:45 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - b04d0d6a-5dcc-4998-8eea-8843ddd4e97c - SE

## Carl Sebastian Hamilton

e9e9f6b6-eb05-451d-b587-de1e9fe0755d - 2023-03-15 15:11:35 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 39b6e250-8680-448f-833e-516505bd5e37 - SE

## Åsa Zettergren

052efdf1-3e09-4924-a9c1-df4913003cf8 - 2023-03-15 16:06:43 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 360a0474-8012-40b8-8940-de986bf404ee - SE

## Per Eje Lundström

c5d7afab-e631-4f33-b938-fc952621d248 - 2023-03-29 17:45:06 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 512d2ab2-42f2-4599-8257-a2df8e9d5576 - SE

## ANNA MIHLZÉN

6ae522f5-e926-46df-8ef7-f54b04c8b836 - 2023-04-12 16:45:46 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8577587f-0105-475c-95fe-e74f60f94eb5 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmatekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende