

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Organisationsnummer 702001-0869

Årsredovisning för räkensårsåret 2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlberg 56, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsföreningen Karlberg utan personlig ansvarighet registrerades första gången den 14 juli 1917, och ombildades senare till Bostadsrättsföreningen Karlberg 56. Bostadsrättsföreningen registrerades den 29 december 2010. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 december 2010 och nuvarande stadgar registrerades den 15 augusti 2018 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Volontären 1 byggdes 1907-1909 och har värdeår 1951. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3342 kvm. Tomtytan är 1103 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm (502002-6265).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm ek. för. (702000-9333) från 1/1 2018. Föreningen har ett avtal med HSB med en uppsägningstid senast 3 månader innan årets utgång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och målning av fönster mot Rörstrandsgatan 56B genomfördes under våren 2020. Fönster mot innergården i 56A och 56B genomfördes under hösten 2020. Arbetet med renovering av fönster fortsätter i nästa etapp med återstående fönster i uppgång Tomtebogatan 53.

Under året har det inkommit rättor i fastigheten vilket resulterat i arbete under golvet i barnvagns- och cykelrummet samt installation av en smart digital rättfälla i cykelrummet. Lösningen har visat sig mycket framgångsrik och har sagt stopp för fortsatta problem.

Trappan på innergården har renoverats under året som gått. Även dörrarna från innergården till trapphusen, källare och tvättstuga har målats. Föreningen har också investerat i en ny trädgårdsgrupp.

Föreningens tryckstegringspump och fläkten i tvättstugan byttes under året. Även ny dyktermometer och tryckmanometer har installerats.

Föreningen har under 2020 tecknat ett avtal med Nabo, främst i syfte att svara upp till Miljöförvaltningen i Stockholms stads önskemål om att föreningen bör förbättra rutinerna för jourservice. Nabo finns, i och med avtalet, tillgängliga för hjälp med löpande skötsel av fastigheten

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large 'N' and the number '1 (13)'.

och jourservice. Avtalet som ingåtts är ett så kallat avropsavtal som innebär att föreningen fattar beslut om i vilka ärenden vi anlitar Nabo.

Vindsgruppen har under året fortsatt att utvärdera olika alternativ kring föreningens råvindar. Ett av de aktuella förslagen värderades under 2019 av vindsmäklaren Siv Kraft kunna ge föreningen en intäkt på 18 Mkr samt utökade intäkter för avgifter.

På grund av rådande situation hölls inga gemensamma städdagar under året utan städschema sattes upp vår och höst där medlemmarna kunde skriva upp sig för olika aktiviteter som normalt utförs på städdagarna. Detta fungerade bra och gemensamma utrymmen städades, utemöbler och grill togs fram och ställdes tillbaka.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Fasadrenovering	2002
Takrenovering, omläggning gatusidan Tomtebogatan	2002
Omläggning tak gårdssidan	2004
Byte av hissmotor Rörstrandsgatan 56B	2005
Byte av elstigare Rörstrandsgatan 56A	2007
Målning av trapphusen	2009
Ny värmecentral, injustering och genomgång av radiatorer	2010
Stambyte	2013
Renovering av elcentral och elstigare samt komplettering av 3-fas i Rörstrandsgatan 56B & Tomtebogatan 53	2013
Ventilation har renoverats i kök och badrum	2013
Byte av tvättmaskin i tvättstugan	2016
Installation av dörröppnare i R56A och R56B	2016
Renovering av sidorna på gårdstrappan	2016
Renovering av fönster i kuporna	2017
Målning av tvättstugan	2017
Omläggning av taket R56A-B	2018 – 2019
Renovering av fönster mot Rörstrandsgatan	2019
Renovering av fönster Rörstrandsgatan 56 A & B	2020
Reparation av gårdstrappan	2020
Målning av gårdsdörrar	2020
Byte av tryckstegringspump	2020

Planerade större åtgärder

Åtgärd	År	Kostnad (SEK)
Renovering av fönster Tomtebogatan 53	2021	300 000
Lagning av gårdsfasad	2021	200 000
Byte hissmaskin	2022	700 000
Omläggning gård	2023	600 000
Omputsning gårdsfasad	2024	2 600 000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 48 medlemslägenheter, varav åtta har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 65 och även vid årets slut 65. Följande åtta överlåtelser har skett under 2020:

h 2 (13)
Gu llw

<i>Tidigare medlem</i>	<i>Lgh nr</i>	<i>Ny medlem</i>
Hans Nilsson	5	Eva Lundin
Maud Söderquist Nilsson		Lennart Jonasson
Maria Engman	12	Ivan Sobina
Anja Tornbo	27	Henrietta Lundblad
Christian Grundberg		
Emma Eriksson	28	Fadi Chamsine
Catarina Söderberg	42	Cecilia Lövgren
Johan Thulin		
Eva Andersson	46	Axel Albertson Witting
		Erica Widén
Maximilian Artell	52	Ylvali Busch
Veronica Carlsson		Gustav Göransson
		Thomas Busch
Patrik Jämbeck	54	Hanna Hansson

Föreningen upplåter med hyresrätt utrymme för en telemast samt apparatutrymme på vinden till HI3G Access AB (556593-4899).

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	48	3 342	
Lokaler	1	0	(Mast)

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 12 medlemmar och 14 medlemmar poströstade, dvs stämman utgjordes av totalt 26 röster.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Göran Karlsson	Ordförande
Per Samuelsson	Sekreterare
Joel Lidström	Ledamot
Helena Winje	Ledamot
Peter Mäkk	Suppleant
Eva Altin	Suppleant
Michaela Winkler	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-16 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Helena Winje	Ordförande
Göran Karlsson	Kassör
Per Samuelsson	Sekreterare
Joel Lidström	Ledamot
Anja Tornbo*	Ledamot
Peter Mäkk	Suppleant
Sara Ek	Suppleant
Michaela Winkler	Suppleant

*Flyttade och lämnade därmed föreningen och styrelsen i september 2020.

Handwritten notes and signatures: A large 'N' at the top right, a signature 'B' with the number '3' next to it, and the circled number '(13)' to the right. At the bottom right, there are two more signatures, 'GM' and 'llw'.

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB (556673-6095). Internrevisor har varit Therese Bellfors, revisorssuppleant Johan Thulin.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har styrelsen haft arbetsmöten och löpande kontakt via e-post och telefon.

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

Arvode till styrelsen och intern revisor avseende år 2020 uppgår till 47 300 kr respektive 990 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 128 000 000 kr varav 91 000 000 kr avser mark och 37 000 000 kr byggnad.

Skatter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet under 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lån

Föreningen har amorterat 183 950 kr under året. Det totala lånebeloppet uppgick därefter till 21 867 843 kr (22 051 793 kr 31 december 2019), samtliga lån är placerade i Svenska Handelsbanken (Stadshypotek). Se Not 11 till balansräkning för specifikation av befintliga lån och villkor.

Årets resultat

Årsavgifterna för helåret uppgick till 2 339 187 kr. I övrigt utgjordes nettoomsättningen (se även Not 1 till resultaträkningen) främst av,

- avgifter för andrahandsupplåtelser (13 365 kr),
- utdelning från Brandkontoret (14 700 kr),
- överlåtelseavgifter (9 464 kr) och pantföreskrivningsavgifter (6 574 kr).

Föreningen hyr ut antennplats på taket vilket gav en hyresintäkt på 68 682 kr. Hyresavtalet löper ut 31 december 2022.

Stadgarna föreskriver att en årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av fastighetens taxeringsvärde, dvs. minst 320 000 kr, vilket också skett i år. Fonden har aktiverats med avseende på fönsterrenoveringar. I fonden för yttre underhåll finns nu 0 kr (f.g. år 0 kr).

Årets resultat blev -255 771 kr varav fönsterrenoveringarna belastade resultatet med 649 386 kr.

Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 452 272	2 413 085	2 195 544	1 989 844
Resultat efter fin. poster	-255 771	-1 254 807	- 648 227	-86 665
Soliditet (%)	55,1%	55,6%	0,2%	3,1%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	690	625	567
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 543	6 598	6 011	6 074
Elkostnad/kvm totalyta	14	17	15	13
Värmekostnad/kvm totalyta	137	144	146	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	18
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot.	96	70	70	70

Nettoomsättning – Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster – Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

4 (13)
n GK UU

Soliditet (%) – Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 737	0	0	-2 692 922	-1 254 807
Reservering till fond 2020			320 000	-320 000	
Anspråktagande av fond 2020			-320 000	320 000	
Balanseras i ny räkning				-1 254 807	1 254 807
Årets resultat					-255 771
Belopp vid årets slut	173 737	0	0	-3 947 729	-255 771

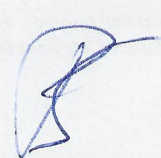
Förslag till behandling av ansamlad förlust

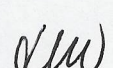
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kr),

ansamlad förlust	-3 947 729
reservering till yttre fond enligt stadgar	-320 000
upplösning av yttre fond	320 000
årets resultat	-255 771
	-4 203 500

behandlas så att i ny räkning överföres **-4 203 500**

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





Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 452 272	2 413 085
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 020 212	-2 961 298
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 920	-63 287
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 915	-57 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 150	-336 150
Summa rörelsekostnader		-2 467 197	-3 418 328
Rörelseresultat		-14 925	-1 005 243
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	328	475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-241 174	-250 040
Summa finansiella poster		-240 846	-249 565
Årets resultat		-255 771	-1 254 807

n
 S
 Gu
 6(13)
 VW

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

49 348 305

49 348 305

49 684 456

49 684 456

Summa anläggningstillgångar

49 348 305

49 684 456

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

1 243

2 416

Not 9

1 152 013

718 839

78 674

76 172

1 231 930

797 428

Kassa och bank

Not 10

881 336

1 290 637

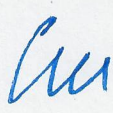
Summa omsättningstillgångar

2 113 266

2 088 065

Summa tillgångar**51 461 572****51 772 521**





 7
 (13)

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

173 737

173 737

Uppskrivningsfond

32 476 791

32 476 791

Balkongfond

96 874

84 289

Yttre underhållsfond

0

0

32 747 402

32 734 817

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 947 729

-2 692 922

Årets resultat

-255 771

-1 254 807

-4 203 500

-3 947 729

Summa eget kapital

28 543 901

28 787 087

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

7 722 000

21 849 593

7 722 000

21 849 593

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

14 145 843

202 200

Leverantörsskulder

272 530

96 171

Skatteskulder

3 912

1 416

Övriga skulder

350

106

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

773 036

835 947

Not 14

15 195 671

1 135 840

Summa skulder

22 917 671

22 985 433

Summa eget kapital och skulder**51 461 572****51 772 520**

h B
 11/12 2
 13

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2-5% av anskaffningsvärdet.

Byggnad 100 år (1%), 19 609 kr/år

Stambyte 50 år (2%), 262 767 kr/år

Elanläggning 20 år (5%), 53 774 kr/år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including a large stylized signature and the number (13).

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 339 187	2 306 577
	Hyrer	68 682	67 649
	Övriga intäkter	44 463	38 919
	Bruttoomsättning	2 452 332	2 413 145
	Hysesförluster	-60	-60
		2 452 272	2 413 085
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	132 299	126 617
	Reparationer	94 460	70 736
	El	46 402	57 514
	Uppvärmning	457 384	479 698
	Vatten	67 253	64 057
	Sophämtning	40 098	76 976
	Fastighetsförsäkring	47 564	46 003
	Kabel-TV och bredband	58 690	57 280
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	68 592	66 096
	Förvaltningsarvoden	57 260	55 700
	Övriga driftkostnader	24 465	29 812
	Planerat underhåll	925 745	1 830 809
		2 020 212	2 961 298
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 527	8 104
	Administrationskostnader	11 793	12 893
	Extern revision	15 750	18 125
	Konsultkostnader	0	18 625
	Medlemsavgifter	12 850	5 540
		52 920	63 287
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	47 800	46 000
	Revisionsarvode	0	1 980
	Sociala avgifter	10 115	9 614
		57 915	57 594
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	308	221
	Övriga ränteintäkter	20	254
		328	475
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	238 924	209 295
	Övriga räntekostnader	2 250	40 745
		241 174	250 040

n B du 10
 (13)

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 174 719	16 174 719
Ingående anskaffningsvärde mark	3 562 317	3 562 317
Uppskrivningsfond mark vid årets början	32 476 791	2 476 791
Årets förändring uppskrivningsfond mark	0	30 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 213 827	52 213 827
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 529 371	-2 193 222
Årets avskrivningar	-336 150	-336 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 865 521	-2 529 371
Utgående redovisat värde	49 348 306	49 684 456
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
Summa taxeringsvärde	128 000 000	128 000 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 862	23 398
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 112 613	684 566
Övriga fordringar	11 538	10 875
	1 152 013	718 839
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	78 674	76 172
	78 674	76 172
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken	881 336	1 290 637
	881 336	1 290 637



 11
 (13)

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	169782	1,25%	2022-03-30	7 801 200	79 200
Stadshypotek	246728	0,80%	2021-02-04	2 000 000	0
Stadshypotek	262928	1,00%	2021-03-30	4 912 500	50 000
Stadshypotek	295395	0,85%	2021-08-03	7 154 143	0
				21 867 843	129 200

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 221 843

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 722 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 22 222 000 22 222 000

Not 12	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld 14 145 843 202 200

Not 13	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Övriga kortfristiga skulder 350 106
350 106

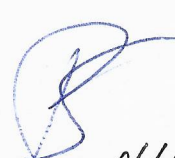
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	36 201	36 078
Förutbetalda hyror och avgifter	627 735	616 303
Övriga upplupna kostnader	109 100	183 566
	773 036	835 947

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Handwritten notes:

 CM 12
 (13)

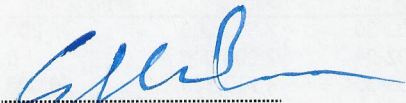
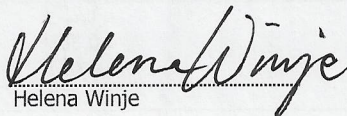
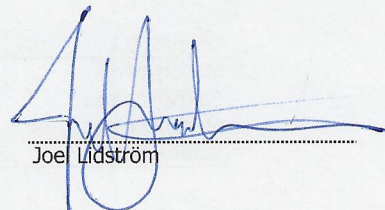
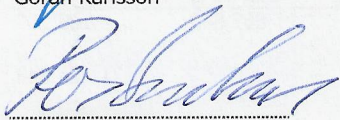
Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Noter

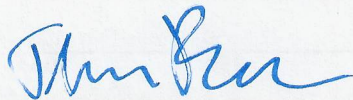
2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 15 mars 2021


Göran Karlsson
Helena Winje
Joe Lidström
Per Samuelsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Therese Bellfors
Av föreningen vald revisor

Carina Toresson
Toressons Revision AB

Am (13)