

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen KARTBOKEN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, som är en privatbostadsförening, registrerades i maj 2005. Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

Fakta om fastigheten

- Fastighetsbeteckningen är Kartboken 3 i Stockholms kommun, adress Murarvägen 11-13 .
- Fastigheten ingår i ett område som är grönmärkt enligt Stockholms Stadsmuseums kriterier. Detta innebär att förändringar av det yttre ska ske med varsamhet och med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.
- Fastigheten förvärvades 2005 -06-30 och är upplåten med tomträtt till 2039. Avgiften ska omförhandlas inför 2029.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.
- Byggnadens uppvärmning och varmvattenproduktion är med fjärrvärme.
- Radonmätning gjordes vintern 2008-2009 och visade inga anmärkningsvärda nivåer.
- OVK-besiktning gjordes 2018 och ledde till några mindre åtgärder
- Ny energideklaration upprättades 2018 med ny metod. Prestanda 206 kWh/kvm/år

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett bostadshus i 3,5 våningar med garage för två bilar i souterrängvåning därunder. Marken närmast gatan ägs av kommunen men sköts av föreningen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1118 kvadratmeter, varav 836 är lägenhetsytor och 78 kvadratmeter är garage. Resten är lägenhetsförråd och gemensamma ytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 bostadslägenheter och ett garage som bostadsrätter, totalt 914 kvm.

1 ropentry	2 ropentry	2 rok	3 rok	4 rok	garage
2	4	5	-	4	1

Föreningen hyr ut 6 parkeringsplatser vilka fördelas efter intresseanmälan vid eventuell kö.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2007	Murarvägen 13
Installation av fjärrvärme	2008	
Kontroll av stammar Murarvägen 11	2009	En stam ev bytt vid åtgärdande av vattenskada
Brandskyddsåtgärder	2009	Genomförs kontinuerligt
Byte av lägenhetsdörrar i nr 13	2009	Bekostat av delägarna
Byte av lägenhetsdörrar i nr 11	2010	Bekostat av delägarna
Målning av foder lägenhetsdörrar	2011	Bekostat av föreningen
Skorstenstättning för öppna spisar	2010	Bekostat av delägarna
Målning av fönster, balkongdörrar etc	2011	Garantibesiktning våren 2016
Åtgärder balkonger	2012	Undersökning, tester 2014
Upprustning lgh 10 inför försäljning	2013	
Branddörrar + nya golv i bv, kv och tvättstuga	2014	Golv och socklar av klinker
Byte av stam- och radiatorventiler	2016	Bekostat av föreningen
Balkonger	2017	Tättningsbehandling av ovansidor
Ytterligare källarförråd anordnades	2017	
Bygge av paviljong för uteplats	2018	
Åtgärder enl OVK-besiktning	2018	Lgh 10 och 15
Balkonger	2019	Lagning och målning undersidor
Åtgärder vattenskada lgh 2	2020	Läckage i värmesystemet
Sotning och brandskyddskontroll	2021	

Kulturhistorisk status

Vid utvändiga åtgärder avseende tak, fasad, fönster, dörrar och balkonger samt komplementbyggnader skall beaktas de riktlinjer från Stadsmuseet som gäller för området och enskilda byggnader.

Övrig information

Trappstädning och snöskottning utförs av medlemmarna gemensamt enligt schema

Förvaltning

Fr o m 1 januari 2008 har styrelsen övertagit

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Avfallshantering, Stockholms Vatten
- Kabel-TV, bredband, Comhem AB
- El, och fjärrvärme Fortum
- Försäkring inkl skadedjur och lägenhetsförsäkringar genom Bostadsrätterna/Folksam

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter/garage i föreningen är 16 st

En lägenhet har under året överlåtits. (Nr 1)

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Beviljas för ett år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kristofer Sundström	ordförande
Birgitta Holm	ledamot
Samuel Nilsson/Rosenby	ledamot
Thomas Karlsson	suppleant
Sara Rydenstrand	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Kristofer Sundström och Birgitta Holm

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda möten

Revisor

Emma Segerstéen	ordinarie, intern
Eva Esscher	suppleant, intern

Valberedning

Valberedning har varit Kari Stange och Elisabeth Rosenström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 mars 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gemensam städning av allmänna utrymmen och trädgården genomfördes den 6:e maj och 28 oktober och samlade många arbetsvilliga medlemmar.

De sista dagarna av året utfördes en tilläggsisolering av del av vinden. Ekonomin kring detta behandlas i sin helhet i årsredovisningen för 2024.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL, 914 kvm	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrätts/garageyta	699	634	634	608	608	608
Lån/kvm yta	4048	4048	4048	4048	4048	4048
Sparande/ kvm	88,7	124	*	*	*	*
Elkostnad/kvm	25,6	27,7	23,6	17,5	18,8	18,5
Värmekostnad/kvm	252,0	227,8	237,5	203,6	212,4	211,6
Vattenkostnad/kvm	29,1	23,9	29,4	29,9	23,4	23,4

Tidigare jämförelsetal är omräknade med 914 kvm som bas

*Uppgift saknas

Föreningens resultat

Föreningens verksamhet visar förlust efter avskrivningar men ett positivt resultat på 81 096:- före avskrivningar. En höjning av avgifterna med motsvarande 5 % per år har skett de senare åren och även för 2024 och kan väntas fortsätta.

Ekonomi är under kontroll och intäkterna som till 100% kommer från avgifter och uthyrning av parkeringsplatser täcker med marginal de löpande utgifterna. Kassaflödesanalys se bilaga 1.

Räntekänslighet, skuldkvot

Skuldkvoten är 5,55 för hela lånebeloppet och 3,3 för den rörliga delen. En höjning av räntan med 1% för den rörliga delen skulle innebära en avgiftshöjning med 22 kr/ kvm.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av årets ansamlade förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-51 722
Ansamlad förlust	<u>- 515 973</u>
Totalt	-567 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i
ny räkning överförs

-567 695

Vidare föreslås att, i enlighet med stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, 61 713 kr överförs till fonden för yttre underhåll. Detta har redan påverkat resultatet enligt ovan.

Nytt taxeringsvärde fr o m 2022 är 20 571 000 kr

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

RESULTATRÄKNING

			2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter				
Medlemsavgifter, inkl öresutjämning		Not 1	579 390	639 227
Hyra parkeringsplatser			21 600	27 600
			600 990	666 827
Rörelsens kostnader				
Sophämtning, renhållning	5160		15 948	13 888
Tomträttsavgäld	5460	Not 2	89 900	97 100
El	5310	Not 3	25 306	23 425
Vatten och avlopp	5140	Not 3	21 785	28 637
Uppvärmning	5030	Not 3	208 156	230 373
Serviceavgift kabel-TV	6211		4 546	4 975
Försäkringspremier	5192	Not 4	24 728	28 437
Övr kostn förvaltning	5500	Not 5	5 285	5 485
Reparation och underhåll	5170	Not 6	5 345	11 295
Fastighetsskatt	5191		25 675	23 367
			426 674	466 982
Övriga rörelsekostnader				
Bankkostnader	6570		1 209	1 498
Medlems- och föreningsavgifter	6970		4 230	4 563
			5 439	6 061
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader			168 877	193 784
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter			-65	-3 963
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader			55 597	116 651
			55 532	112 688
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader			113 345	81 096
Skatt				
Resultat efter skatt			113 345	81 096
Avskrivning inventarier				
			5 555	5 555
Resultat efter avskrivning inventarier			107 790	75 541
Avskrivningar byggnad, stambyte,fjärrvärme mm				
		Not 7	79 725	65 550
Avsättning yttre fond				
		Not 8	61 713	61 713
Årets resultat			-33 648	-51 722

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Ing. Balans Utg. Balans

Anläggningstillgångar

Byggnader, anskaffningsvärde inkl ombyggnad	Not 9	16 711 816	16 711 816
Ackumulerade avskrivningar köp och ombyggnad		-1 972 418	-2 037 968
Inventarier inköp		170 167	170 167
Ackumulerade avskrivning inventarier		-120 987	-126 542
Summa anläggningstillgångar		14 788 578	14 717 473

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 145	24 275
Övriga fordringar		0	0
Likvida medel placeringskonto		102 642	356 604
Likvida medel, checkkonto		231 309	110 300
Summa omsättningstillgångar		371 096	491 179

SUMMA TILLGÅNGAR

15 159 674 15 208 652

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		11 662 681	11 662 681
---------------	--	------------	------------

Föreningens fond för yttre underhåll	Not 10	176 474	238 187
--------------------------------------	--------	---------	---------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat, inkl öresutjämning		-482 325	-515 973
Årets resultat		-33 648	-51 722
Summa eget kapital inkl öresutjämning	Not 10	11 323 182	11 333 173

Långfristiga skulder

Inteckningslån, skuld Swedbank	Not 11	3 700 000	3 700 000
--------------------------------	--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		25 451	23 367
Förskottsbetalda avgifter/hyror	Not 12	71 201	75 138
Leverantörsskulder		39 840	76 974
Summa kortfristiga skulder		136 492	175 479

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

15 159 674 15 208 652

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckning långfristiga lån		5 000 000	5 000 000
---------------------------------------	--	-----------	-----------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringslagen K3 och samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med föreningens stadgar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Komponentavskrivningsplan

	Avskrivningstid
Komponentgrupp 1, Stomme	oändlig
Komponentgrupp 2, inre installationer, (stammar, elstigare)	50 år
Komponentgrupp 3, Yttre komponenter, (tak, balkong)	30 år
Komponentgrupp 4, Yttre mark, (dränering, VA-ledningar)	30 år
Komponentgrupp 5, Värmeanläggning, (radiatorer/fjärrvärme)	30 år/ 15 år
Komponentgrupp 6, Inre ytskikt, (golv, väggar, tak)	30 år
Komponentgrupp 7, Yttre ytskikt, (fönster)	10 år
Komponentgrupp 8, Inventarier (maskiner, pumpar etc)	10 år
Komponentgrupp 9, Övrigt	15 år

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter och hyra inkluderar förutbetalda belopp gällande januari 2023 men som betalades i december 2022. Förutbetalda belopp gällande januari 2024 återfinns i balansräkningen.

Not 2

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Avgälden ökar gradvis varje år t o m 2023 då den kommer att ligga på 97 100 kr t o m 2028.

Not 3

EL, VATTEN, VÄRME

Elkostnaden har minskat något, vatten och avlopp har ökat liksom värmekostnaden.

Not 4

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Posten innehåller sedan 2017 även bostadsrättstillägget för lägenheterna.

Not 5

ÖVRIGA KOSTNADER FÖRVALTNING

På detta konto har bokförts avgifter för bokföringsanslutning via internet samt övriga kostnader för husets förvaltning, kontorsmateriel mm,

Not 6

REPARATION OCH UNDERHÅLL

Avser diverse mindre arbeten samt arbete med värmesystemet i lgh 10.

Not 7

AVSKRIVNINGAR BYGGNAD

Avskrivningarna inkluderar stambyte, fjärrvärmeinstallation, byte källargolv och termostatventiler, bygge källarförråd samt del av kostnader för vattenskadan i lägenhet 2. Avskrivningen är i år minskad med felaktigt för hög avskrivning förra året, jfr not 9.

Not 8

AVSÄTTNING YTTRE FOND

Beloppet är enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet som 2022 höjdes till 20 571 000 kr .

Not 9

BYGGNADER ANSKAFFNINGSVÄRDE

2022

2023

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

16 711 816

16 711 816

Utgående anskaffningsvärde

16 711 816

16 711 816

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början

-1 892 693

-1 972 418

Årets avskrivningar enligt plan*

-79 725

- 65 550

Utgående avskrivningar enligt plan

-1 972 418

-2 037 968

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

9 499 000

9 499 000

Taxeringsvärde mark

11 072 000

11 072 000

Summa

20 571 000

20 571 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

20 571 000

20 571 000

Lokaler

0

0

Summa

20 571 000

20 571 000

Skatteverket har beslutat att ta bort särredovisningen av lokalarean. Byggrätten kvarstår dock.

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Vid årets början	176 474	114 761	65 042	15 323	140 929	104 485	212 541
Reservering enl stämmobeslut	61 713	61 713	49 719	49 719	49 719	36 444	36 444
Upplösning (minuspost)					-175 325		-144 500
Vid årets slut	238 187	176 474	114 761	65 042	15 323	140 929	104 485

Del av fonden upplöstes 2017 respektive 2019 för balkongkostnader. Kvarvarande del överförs till 2018 respektive 2020.

Not 10
RESULTAT OCH SUMMA EGET KAPITAL

Disp av föregående års resultat

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Enl.stämмо- beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 662 681			11 662 681
Fond för yttre underhåll	176 474		61 713	238 187
Summa bundet eget kapital	11 839 155		61 713	11 900 868
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-482 325			-515 973
Årets resultat/vinst	-33 648			-51 722
Summa ansamlad förlust	-515 973			-567 695
Summa eget kapital	11 323 182*			11 333 173*

* innehåller öresutjämning.

Not 11

SKULDER KREDITINSTITUT	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2023-12-31	villkors- ändringsdag
------------------------	-------------------------	----------------------	----------------------	--------------------------

Långfristiga lån

Swedbank	företagslån	4,93 %	1 200 000	1 200 000	3-månadersränta
Swedbank	företagslån	4,93 %	1 000 000	1 000 000	3-månadersränta
Swedbank	företagslån	1,380 %	1 500 000	1 500 000	2026-10-23

Kreditlimit checkräkningskonto 50 000 (kreditavgift 250/år), räntan är rörlig,

Not 12

FÖRSKOTTSBETALDA AVGIFTER/HYROR

71 201 kr har förts till intäkter 2023. Kronor 75 138 avser avgifter/hyror för januari 2024 som betalats i december -23.

Stockholm den / 2024

Kristofer Sundström

Birgitta Holm

Samuel Rosenby

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Emma Segerstéen
Intern revisor

Not 10
RESULTAT OCH SUMMA EGET KAPITAL

Disp av föregående års resultat

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Enl.stämмо-beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 662 681			11 662 681
Fond för yttre underhåll	176 474		61 713	238 187
Summa bundet eget kapital	11 839 155		61 713	11 900 868
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-482 325			-515 973
Årets resultat/vinst	-33 648			-51 722
Summa ansamlad förlust	-515 973			-567 695
Summa eget kapital	11 323 182*			11 333 173*

* innehåller öresutjämning.

Not 11
SKULDER KREDITINSTITUT

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2023-12-31	villkors- ändringsdag
Långfristiga lån				
Swedbank företagslån	4,93 %	1 200 000	1 200 000	3-månadersränta
Swedbank företagslån	4,93 %	1 000 000	1 000 000	3-månadersränta
Swedbank företagslån	1,380 %	1 500 000	1 500 000	2026-10-23

Kreditlimit checkräkningskonto 50 000 (kreditavgift 250/år), räntan är rörlig,

Not 12
FÖRSKOTTSBETALDA AVGIFTER/HYROR

71 201 kr har förts till intäkter 2023. Kronor 75 138 avser avgifter/hyror för januari 2024 som betalats i december -23.

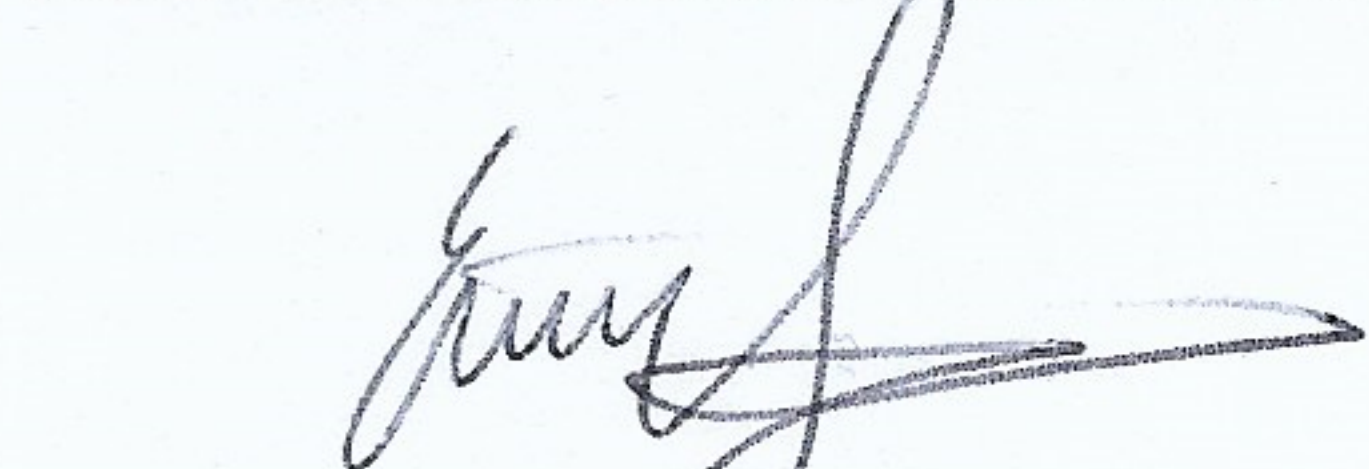
Stockholm den 11 / 3 2024


Kristofer Sundström


Birgitta Holm


Samuel Rosenby

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 2 2024


Emma Segerstéen
Intern revisor