



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5460 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlsvik 17	1910-01-01	1930
Karlsvik 38	1910-01-01	1930

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	949
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 369
1	förråd	18
Totalt 74 objekt		6 336

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 2 rok, 19 st 3 rok, 11 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Striem	Ordförande	2022-05-26	
Ullalena Wigholm	Ledamot	2023-05-25	
Urban Lishajko	Ledamot	2022-05-26	
Susanna Bokstam	Ledamot	2024-05-25	
Hans Stefan Nipstrand	Ledamot	2024-05-25	
Robert Lagergren	Ledamot HSB	2022-11-01	
Sara Oldaeus	Ledamot	2023-05-25	2024-09-10
Christofer Thermaenius	Suppleant	2024-05-25	
Douglas Delin	Suppleant	2024-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ullalena Wigholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ullalena Wigholm, Eva Striem, Urban Lishajko, Hans Stefan Nipstrand.

Revisorer har varit: Peter Klingstedt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Åkerlund sammankallande och Eva Lotta Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-09-03. Nya stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Enligt föreningens 50-åriga UH-plan uppgår investeringsbehovet till 168 kr/kvm.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årsavgifter

- 2024 höjde föreningen avgiften med 5 %

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Nytt skalskydd - Låssystem Axema installerad
- Återtält lokal efter brand
- Åtgärdat fuktskada
- Skärmskydd och säkerhetsdörr i hiss 79 B

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997-2015	Balkonger
2003-2004	Rörstambyte
2009	Rökkanaler. Renovering av samtliga rökkanaler i bruk
2010	Installation av tryckstegringspump
2010	Installation av snörasskydd
2011	Ny undercentral
2012	Låsbyte av alla allmänna lås
2012	Gårdsbjälklag. Renovering och förstärkning av gårdsbjälklaget
2012	Kollektivt bredband , TV och telefoni
2012	Radonmätning
2013	Fasader. Renovering av ytterfasaden mot gatan, Hantverkargatan 79 - S:t Eriksgatan
2013	Fasader. Renovering av ytterfasaden mot gatan, Hantverkargatan 79/S:t Eriksgatan
2015	Tvättstugan. Totalrenovering och installation av ny maskinpark
2016	OVK. Besiktning bostäder och lokaler
2018	Fasader. Lagning och omputsning av fasader Hantverkargatan 81-83/Karlsvikgatan
2018	Tak. Renovering av plåttak och terasser
2018	Renovering av balkonger
2018	Trapphus. Invändig ommålning och renovering.
2021	Nya stamventiler i hela fastigheten
2021	Stamspolning

Övriga väsentliga händelser

Vi har omförhandlat hyresavtal med Reitan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Underhåll av ytskikten i allmänna källarutrymmen
2025	Löpande översyn hissar
2025	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	187	155	133	135	231
Skuldsättning, kr/kvm	1 410	1 417	1 585	1 595	1 605
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 660	1 672	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	204	195	215	179	144
Årsavgifter, kr/kvm	372	353	326	326	326
Årsavgifter/totala intäkter, %	37	41	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	733	650	632	642
Nettoomsättning, tkr	4 718	4 471	4 125	4 006	4 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	-88	-451	-170	5	287
Soliditet, %	66	67	64	65	65

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten, som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 684 551 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 790 965	0	0	3 790 965
Upplåtelseavgifter, kr	11 499 632	0	0	11 499 632
Underhållsfond, kr	1 474 603	0	-1 474 603	0
S:a bundet eget kapital, kr	16 765 200	0	-1 474 603	15 290 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 096 279	-451 086	1 474 603	5 119 796
Årets resultat, kr	-451 086	451 086	-88 460	-88 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 645 193	0	1 386 143	5 031 336
S:a eget kapital, kr	20 410 393	0	-88 460	20 321 933

* Under året har underhållsfonden avvecklats i samband med nya stadgar.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 119 796
Årets resultat, kr	-88 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 031 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 031 336
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 717 731	4 470 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	695 155	175 546
Summa Rörelseintäkter		5 412 886	4 646 247

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 024 183	-3 713 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 686	-120 263
Personalkostnader	Not 6	-194 148	-207 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-874 468	-807 107
Summa Rörelsekostnader		-5 206 485	-4 847 722

Rörelseresultat

206 400
-201 475

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 857	2 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-299 717	-252 234
Summa Finansiella poster		-294 860	-249 611

Resultat efter finansiella poster

-88 460
-451 086

Resultat före skatt

-88 460
-451 086

Årets resultat

-88 460
-451 086

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 042 429	27 461 147
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 042 429	27 461 147
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 042 929	27 461 647

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 970	38 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 249 490	2 890 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	326 735	264 849
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 578 195	3 193 618
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	10 105	9 928
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 105	9 928
Summa Omsättningstillgångar		3 588 300	3 203 546
Summa Tillgångar		30 631 229	30 665 193

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 290 597	15 290 597
Fond för yttre underhåll	0	1 474 603
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	15 290 597	16 765 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 119 796	4 096 279
Årets resultat	-88 460	-451 086
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 031 336	3 645 193

Summa Eget kapital

20 321 933 20 410 393

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 848 030
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	4 848 030

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 910 530	4 127 700
Leverantörsskulder		265 209	334 170
Skatteskulder		19 907	26 578
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	85 415	108 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 028 235	809 995
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 309 296	5 406 770

Summa Skulder

10 309 296 10 254 800

Summa Eget kapital och skulder

30 631 229 30 665 193

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 400	-201 475
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	874 468	807 107
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	874 468	807 107
Erhållen ränta	4 857	2 623
Erlagd ränta	-307 422	-230 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 303	377 663
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-221 153	-38 230
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	127 401	-88 698
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-93 752	-126 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	684 551	250 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-455 750	-1 089 346
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-455 750	-1 089 346
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-65 200	-1 065 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 200	-1 065 200
Årets kassaflöde	163 601	-1 903 811
Likvida medel vid årets början	2 884 274	4 788 085
Likvida medel vid årets slut	3 047 875	2 884 274

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 998 486	1 897 804
	Hyror lokaler	2 486 592	2 368 956
	Hyror förbrukningsbaserad	72 036	48 492
	Hyror övrigt	860	888
	Övriga primära intäkter	160 645	154 709
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 718 619	4 470 849
	Hyresbortfall	-888	-148
	<i>Summa</i>	-888	-148
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 717 731	4 470 701
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	681 605	121 438
	Övriga sekundära intäkter	13 550	54 108
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	695 155	175 546

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-181 996	-199 419
	Snö och halk-bekämpning	-24 026	-69 222
	Reparationer	-232 585	-393 700
	Planerat underhåll	-392 723	-623 702
	Försäkringsskador	-878 830	-167 090
	El	-143 933	-180 918
	Uppvärmning	-940 999	-870 239
	Vatten	-206 582	-186 284
	Sophämtning	-112 340	-96 884
	Fastighetsförsäkring	-151 882	-126 067
	Kabel-TV och bredband	-200 455	-198 864
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-348 510	-345 886
	Förvaltningsavtalskostnader	-199 268	-250 261
	Övriga driftkostnader	-10 052	-4 530
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 024 183	-3 713 065
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 773	-4 845
	Administrationskostnader	-39 943	-62 694
	Extern revision	-17 500	-17 050
	Medlemsavgifter	-15 930	-14 930
	Föreningsverksamhet	-8 082	-5 300
	Övriga förvaltningskostnader	-28 459	-15 444
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 686	-120 263
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 710	-4 725
	Övriga arvoden	-166 349	-152 775
	Sociala avgifter	-24 089	-49 786
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-194 148	-207 286
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 293	1 987
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 565	636
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 857	2 623

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-284 478	-233 457
	Övriga räntekostnader	-15 239	-18 777
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-299 717	-252 234
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 305 819	40 216 473
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 827 000	1 827 000
	Årets investeringar	455 750	1 089 346
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 588 569	43 132 819
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 671 673	-14 864 566
	Årets avskrivningar	-874 468	-807 107
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 546 141	-15 671 673
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 042 429	27 461 147
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 066 000	11 066 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	167 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 353 000	13 353 000
	<i>Summa</i>	262 419 000	262 419 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 465 352	10 465 352
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 465 352	10 465 352
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 037 770	2 874 346
	Övriga fordringar	211 720	16 132
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 249 490	2 890 478

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 735	264 849
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	326 735	264 849
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Nordea	9 707	9 530
--------	-------	-------

Handelsbanken	398	398
---------------	-----	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	10 105	9 928
-----------------------------	---------------	--------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,41%	2025-05-19	4 848 030	65 200
Nordea	3,22%	2025-05-19	4 062 500	0
			8 910 530	65 200

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	8 910 530
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	8 910 530
-----------------	-----------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	21 424	21 424
--------------	--------	--------

Momsskuld	63 961	86 845
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	30	58
-----------------------------	----	----

<i>Summa Övriga skulder</i>	85 415	108 327
-----------------------------	---------------	----------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	561 716	316 531
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	24 138	31 843
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	442 381	461 621
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 028 235	809 995
---	------------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm, org.nr. 716417-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Klingstedt
Av föreningen vald revisor





HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelsen är en bilaga till förvaltningsberättelsen och ska ej revideras. Här har styrelsen större frihet att presentera föreningens verksamhet och det finns inget krav på hur rubriker samt under-rubriker ska se ut. Detta dokument kan ses som ett hjälpmedel, men varje förening är fri att skapa en egen version i valfritt verktyg.

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningens namn Karlsvik 208 i Stockholm	Organisationsnummer 716417-5460
--	------------------------------------

MÅL OCH VISIONER

Beskrivning av föreningens mål och visioner. Beskrivningen kan eventuellt vävas samman med ”Förväntad framtida utveckling” som även anges i förvaltningsberättelsen,

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:129). Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades 2024-12-27.

DET GODA BOENDET

Beskriv översiktligt fritidsverksamheten, studieverksamheten och miljöarbetet i föreningen. Övrigt som kan tänkas vara i en bilaga är diagram, historik m.m.

Till fastigheten hör en innergård, som får nyttjas av alla medlemmar. På gården finns grillar och olika sittgrupper för stora eller små sällskap.
Gården pryds av träd och planteringar, som för allas trivsel sköts om av vår trädgårdsgrupp.
På gården finns också föreningens sopsorteringskärl för bioavfall, hushållsavfall och tidningsinsamling.



FÖRENINGEN

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholms kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad	
Karlsvik 17	1910-01-01	1910	
Karlsvik 38	1910-01-01	1910	
I fastigheterna inryms			
Antal	Benämning	Total yta kvm	
10	lokaler	967	
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 369	
Totalt 74 objekt		6 336 kvm	
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar - och ansvarsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.			
STYRELSENS SAMMANSÄTTNING			
Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Striem	Ordförande	2022-05-26	2026-05
Ullalena Wigholm	vice ordförande	2023-05-25	2025-05
Susanna Bokstam	sekreterare	2024-05-25	2026-05
Urban Lishajko	ledamot	2022-05-26	2026-05
Stefan Nipstrand	ledamot	2024-03-26	2026-05
Douglas Delin	suppleant	2024-05-25	2024-09
Christofer Thermaenius	suppleant	2024-05-25	2025-05
Robert Lagergren	HSB-representant	2022-11	
I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ullalena Wigholm			
Till valberedningen 1 år valdes Anna Åkerlund, sammankallande och Eva Lotta Svensson.			
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Extrastämma Firmatecknare är Eva Striem, Ullalena Wigholm, Urban Lishajko, Stefan Nipstrand			
Revisor är: Peter Klingstedt, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.			
MEDLEMSINFORMATION Under året har 7 lägenheter fått ändrade ägarförhållanden. Föreningen har nu 99 medlemmar			



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.