

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen KARLSVIK 33, org nr 769604-1685 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-06-13 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bo Loverfelt	ordförande	2007
Carin Månsson	vice ordförande	2007
Gunnar Tingström	sekreterare	2007
Henrik Jarl	ledamot	2007
Peter Bylin	ledamot	2007
Magnus Forslund	ledamot	2007
Marie Söderberg	ledamot	2007
Louise Ahlström	suppleant	2007
Oscar Bergquist	suppleant	2007

Styrelsen har under året haft styrelsen 10st protokollförda möten.

Revisorer Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes auktoriserad revisor Mats Christensson med godkänd revisor Ulrica Sjödén som suppleant. Siffergranskningen har utförts av Ernst & Young i Västerås. Maria Jarl blev vald till internrevisor.

Valberedning Till valberedning valdes Magnus Wallberg och Anna Hönig

Firmatecknare Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Anställda Föreningen har inga anställda.
Till styrelsen har styrelsearvode reserverats med kr 30 000. Dessutom är det reserverad ett extra styrelsearvode på kr 30 000 som ska utgå för det merarbete som styrelsen har haft i samband med stambytet.

Ekonomisk och administrativ förvaltning Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för), Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Teknisk förvaltning Föreningen har avtal med Biosolv om fastighetsskötsel, Svea support fastighetsservice när det gäller städning, Otis om hisservice samt Tele2 om Kabel-TV.

Fastigheten Föreningen förvärvade per 2002-10-01 fastigheten Karlsvik 33, Stockholm av Drött Bostad AB. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 37 lägenheter och 6 lokaler i 6 våningsplan med källare och vind. Lägenheterna fördelas:

3 st 1 rum och kokvrå
2 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kokvrå
10 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Per 2006-12-31 var 32 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 st med hyresrätt. 3 lokaler hyrs ut som café, butik resp. kontor. Av 3 lagerutrymmen hyrs 2 ut och 1 är vakant. Total boyta 2 327 m², lokalyta 388 m². Totalt 2 715 m². Under räkenskapsåret har 2st lägenhetsöverlåtelser godkänts av styrelsen.

115

Försäkringar Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår sanering av bostadsohyra och styrelseansvar.

		<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Översikt	Årsavgifter per m ² /år, bostäder (gmsnitt)	519	511	519
	Hyra per m ² /år, bostäder	782	774	716
	Hyra per m ² /år, lokaler	993	957	981
	Bränslekostnad per m ² /år	139	145	138
	Låneskuld per m ²	5 337	4 236	4 236

Väsentliga händelser : Stambytet avslutades mycket nära tidplanen och till en marginellt högre investering. Två nya lokalhyresgäster ; "Expandera" på Sankt Eriksgatan och "CE Inredningar" på Pontonjärgatan. Byte av KabelTV leverantör från Tele2 till Comhem.

Kommentar till några av styrelsens fokusområden :

Öka värdet på fastigheten och borätterna.
Stambytet genomfört. Fasadrenoveringen pågår. Nya dörrar till gården är på plats. Vi har bygglov klart för bostad på vindsvåningen.

Kontrollera driftkostnaderna.

Vid en jämförelse med nio andra föreningar i närliggande kvarter (årsredovisningar från 2005) framkom följande :

Årsavgift per kvm bostad 4 bäst av 10 , 92 % av övrigas snitt
 Total driftkostnad per kvm 3 bäst av 10 , 79% av övrigas snitt
 Värmekostnad per kvm 9 bäst av 10, 112% av övrigas snitt

Vi fortsätter att ha högsta fokus på kostnadskontrollen och angriper värmekostnaden med olika åtgärder. Exempel : minska värmeutsläpp, besparingsprogram (avtal med Fastighetsägarna) och särskilt ansvar för några i styrelse. Ny reglerutrustning installerades under hösten 2006. Nya gårdsdörrar bromsar värmeutsl. Tättningslistor sätts in i alla fönster mot gatorna i samband med fasadarbetet.

Ökad trivsel och bättre miljö.

Fortfarande återstår mycket arbete. Vi tvingades att stänga grovsoprummet pga av dålig disciplin. Vi har förstärkt entreportarna och därigenom nästan eliminerat oönskade besök i trapphusen. Den nybildade Trivselgruppen har ett tydligt uppdrag att driva miljö- och trivselarbete. Vi har stängt nattcaféet och hyr ut lokalen till annan verksamhet.

Styrelsens organisation, ansvar och huvuduppgifter:

Styrelsens arbete präglas av att alla ställer upp där så behövs. Specifikt ansvar och arbetsuppgifter har fördelats inom styrelsen.

Bo Loverfelt ordförande Ledning, juridik, ekonomi, budget, årsredovisning, överlåtelse ,planer samt projekt (stambytet, Café Eken)

Carin Månsson vice ordf. Finansiering, ekonomi, budget, kassa, årsredovisning, överlåtelse ,planer samt projekt (fasad, vind)

Gunnar Tingström ledamot Sekreterare, lås och säkerhet, akuta driftfrågor samt projekt (gårdsdörrar, värmen)

Marie Söderberg ledamot Trivsel, akuta driftfrågor samt projekt (stambytet)

Henrik Jarl ledamot Intern information, akuta driftfrågor samt projekt (värmen)

WD

Peter Bylin ledamot Intern information, web, akuta driftfrågor
samt projekt (kabel-TV). Vi har bytt från
Tele 2 till Com Hem.

Magnus Forslund ledamot Allt-i-allo

Louise Ahlström suppl

Oscar Berquist suppl

Framtida utveckling :

Fortsatt arbete med fokusområdena, med särskild uppmärksamhet på att alla medlemmar engageras för trivseln, miljön och minskad energiförbrukning.

Under 2007 kommer vi att starta byggnation av vinden. Förråd görs i källaren och i delar av f.d. cafét.

Efter detta – sannolikt under 2008 – siktar vi på att renovera hissar och trapphus. En ny gård skall anläggas.

Målsättningen är att Karlsvik 33 skall vara en av de mest attraktiva boplatserna på nedre Kungsholmen.

Resultat

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	45 482
Årets resultat	-254 863
	<hr/>
	-209 381

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-64 918
Överförs till fond för yttre underhåll	90 000
I ny räkning balanseras	-234 463
	<hr/>
	-209 381

Efter styrelseförslag till vinstdisposition så kan årets resultat efter dispositionen tecknas enligt följande:

Resultat enligt resultaträkning	-254 863
Dispositioner	-25 082
Årets resultat efter dispositioner	<hr/>
	-279 945

Medel för yttre underhåll efter dispositioner	247 047
---	---------

WS

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER	Not	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Nettoomsättning	1.	1 687 812	1 796 777
SUMMA INTÄKTER		1 687 812	1 796 777
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.	-907 991	-945 276
Arvoden, personalkostnader	3.	-85 207	-33 456
Periodiskt underhåll		-64 918	-25 085
Fastighetsskatt		-162 550	-156 650
Avskrivningar	4.	-112 022	-92 858
SUMMA KOSTNADER		-1 332 688	-1 253 325
Rörelseresultat		355 124	543 452
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5.	14 998	50 931
Finansiella kostnader		-515 301	-404 368
Resultat efter finansiella poster		-145 179	190 015
Aktuell skatt		-109 684	-151 060
ÅRETS RESULTAT		-254 863	38 955

WS

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2006-12-31	2005-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4.	52 428 560	45 592 161
Pågående ombyggnation	7.	144 488	1 284 430
Summa materiella anläggningstillgångar		52 573 048	46 876 591
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 700	3 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		52 576 748	46 880 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		373 025	3 283 863
Övriga kortfristiga fordringar	8.	701	110 000
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	9.	42 027	77 722
Summa kortfristiga fordringar		415 753	3 471 585
Kassa och bank		240 764	242 849
Summa omsättningstillgångar		656 517	3 714 434
SUMMA TILLGÅNGAR		53 233 265	50 594 725

ws

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital	10.		
Bundet eget kapital			
Insatser		-36 707 676	-36 707 676
Upplåtelseavgifter		-1 412 707	-1 412 707
Fond för yttre underhåll		-221 965	-157 050
Summa bundet eget kapital		-38 342 348	-38 277 433
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-45 482	-71 442
Årets resultat		254 863	-38 955
Summa ansamlad förlust		209 381	-110 397
Summa Eget kapital		-38 132 967	-38 387 830
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6.	-14 490 446	-11 500 000
Summa långfristiga skulder		-14 490 446	-11 500 000
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		-115 867	-73 328
Leverantörsskulder		-50 636	-151 902
Skatteskulder		-79 104	-201 181
Övriga kortfristiga skulder	11.	-32 321	0
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	12.	-331 924	-280 484
Summa kortfristiga skulder		-609 852	-706 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-53 233 265	-50 594 725
Poster inom linjen	13.		
Ställda panter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WS

Kassaflödesanalys

FÖRENINGENS KASSAFLÖDE	2006-12-31	2005-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	355 124	543 452
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet		
Avskrivningar	112 022	92 858
Intäktsförd ränta	14 998	50 931
Kostnadsförd ränta	-515 301	-404 369
Kostnadsförd inkomstskatt	-109 684	-151 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 841	131 812
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	144 994	19 108
Ökning (+) / minskning (-) av kortfr. skulder	-97 043	104 990
Ökning (+) / minskning (-) av fonder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-94 890	255 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-5 808 479	-1 284 430
Investeringar i inventarier	0	0
Försäljning av byggnader och mark	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 808 479	-1 284 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 787 100
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 412 707
Upptagna lån	2 990 446	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöden från finansieringsverksamheten	2 990 446	3 199 807
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 912 923	2 171 287
Likvida medel vid årets ingång	3 526 712	1 355 425
Likvida medel vid årets utgång	613 789	3 526 712

ws

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnaden skrivs av enligt en 75-årig annuitetsplan.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	År 2006	År 2005
Årsavgifter bostäder	1 034 184	1 019 192
Hyror lokaler	385 233	371 339
Hyror bostäder	262 632	286 340
Övriga hyror	91 192	67 381
Skattereduktion	0	4 215
Övriga intäkter	53 296	99 758
Brutto	1 826 537	1 848 225
Hysesförluster bostäder	-22 216	-9 979
Hysesförluster lokaler	-109 089	-38 787
Hysesförluster övrigt	-7 420	-2 682
Summa nettoomsättning	1 687 812	1 796 777

Not 2. Drift	År 2006	År 2005
Fastighetsskötsel och lokalvård	122 738	109 391
Reparationer och löpande underhåll	90 022	84 954
Elavgifter	46 897	40 974
Uppvärmning	377 950	394 550
Vatten	32 759	105 440
Renhållning	19 706	17 281
Försäkringar	36 064	34 697
Kabel-TV avgifter	38 184	38 184
Övriga fastighetskostnader	2 243	8 893
Förvaltningskostnader	141 428	110 912
Summa driftskostnader	907 991	945 276

WS

Not 3. Arvoden, personalkostnader	År 2006	År 2005
Arvoden styrelse	59 500	20 000
Arvoden revision	7 500	7 000
Sociala kostnader	18 207	6 456
Summa arvoden, personalkostnader	85 207	33 456

Not 4. Byggnader och Mark	År 2006	År 2005
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 804 997	23 804 997
Eftersatt underhåll (stambyte)	6 948 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 753 418	23 804 997
Ingående avskrivningar	-212 836	-119 978
Årets avskrivningar	-112 022	-92 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 858	-212 836
Utgående planenligt värde	30 428 560	23 592 161
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	52 428 560	45 592 161

Taxeringsvärde		
Byggnader	11 827 000	11 827 000
Mark	17 928 000	17 928 000
Summa taxeringsvärde	29 755 000	29 755 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	2 755 000	2 755 000
Summa taxeringsvärde	29 755 000	29 755 000

Not 5. Finansiella intäkter	År 2006	År 2005
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	14 379	50 861
Övriga ränteintäkter	619	70
Summa finansiella intäkter	14 998	50 931

WS

Not 6. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2006-12-31
Swedbank Hypotek	3,49	2010-11-10	4 490 446
Swedbank Hypotek	4,17	2011-06-22	4 500 000
Swedbank Hypotek	3,37		2 500 000
Swedbank Hypotek	3,37		3 000 000
			14 490 446
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			14 490 446

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 14 490 446

Not 7. Pågående ombyggnationer	År 2006	År 2005
Ombyggnation av vindsvåning.	144 488	1 284 430

Not 8. Övriga kortfristiga fordringar	År 2006	År 2005
Saldo skattekontot	701	110 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	701	110 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2006	År 2005
Upplupna ränteintäkter	14 379	50 861
Förutbetalda driftskostnader	27 648	26 861
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	42 027	77 722

Not 10. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	36 707 676	1 412 707	157 050	71 442	38 955
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			90 000	-90 000	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut			-25 085	25 085	
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				38 955	-38 955
Årets resultat					-254 863
Belopp vid årets utgång	36 707 676	1 412 707	221 965	45 482	-254 863

Sid 11

Not 11. Övriga kortfristiga skulder	År 2006	År 2005
Ej lokaliserad inbetalning	30 000	0
Övrig skuld	2 321	0
Summa övriga kortfristiga skulder	32 321	0

WS

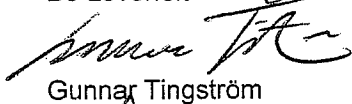
Not 12. Upplupna kostnader & förutbet intäkter	År 2006	År 2005
Upplupna sociala kostnader	19 207	6 456
Upplupna arvoden	67 500	27 500
Förutbetalda hyror / avgifter	185 607	181 161
Upplupna driftskostnader	59 610	65 367
Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	331 924	280 484

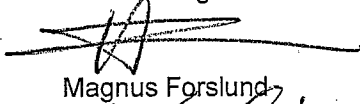
Not 13. Ställda säkerheter avseende egna skulder	År 2006	År 2005
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	20 000 000	20 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

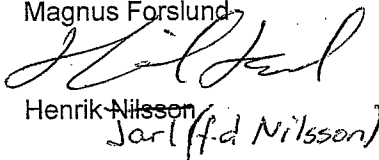
Stockholm den 21/5-2007

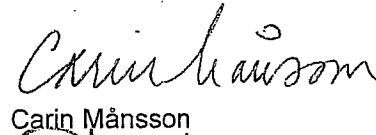
BRF Karlsvik 33

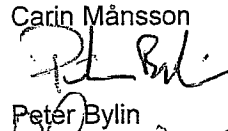

Bo Lovrefelt

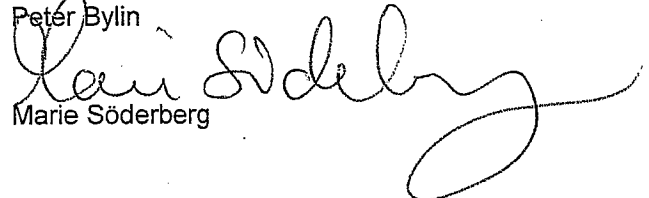

Gunnar Tingström


Magnus Forslund


Henrik Nilsson
Jarl (f.d Nilsson)

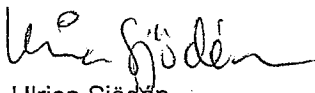

Carin Månsson


Peter Bylin


Marie Söderberg

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2007. 07-05-21


Ulrica Sjöden
Godkänd revisor
Suppleant


Maria Jarl
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33

Org.nr 769604-1685

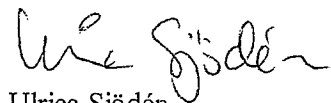
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

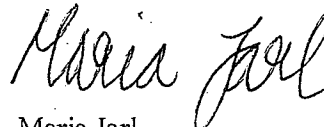
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 2007-05-22



Ulrica Sjöden
Godkänd revisor



Maria Jarl
Föreningsvald revisor