

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen KARLSVIK 33, org nr 769604-1685 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-30 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Bylin	ordförande	2008
Carin Månsson	vice ordförande	2008
Henrik Jarl	sekreterare	2008
Gunnar Tingström	ledamot	2008
Oskar Bergquist	ledamot	2008
Magnus Forslund	ledamot	2008
Marie Söderberg	ledamot	2008
Daniel Isberg	suppleant	2008
Helena Wallberg	suppleant	2008

Styrelsen har under året haft styrelsen 7 st protokollförda möten.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes godkänd revisor Ulrica Sjäden med Anders Eriksson som suppleant. Siffergranskningen har utförts av Ernst & Young i Västerås. Louise Ahlström blev vald till internrevisor.

Valberedning

Till valberedning valdes Magnus Wallberg och Karolina Isberg.

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.

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 Comhem om Kabel-TV.

Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2002-10-01 fastigheten Karlsvik 33, Stockholm av Drott 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 2007-12-31 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 4 st lägenhetsöverlåtelser godkänts av styrelsen.

WS

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

		<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Översikt	Årsavgifter per m ² /år, bostäder (gmsnitt)	521	519	511
	Hyra per m ² /år, bostäder	821	782	774
	Hyra per m ² /år, lokaler	856	993	957
	Bränslekostnad per m ² /år	130	139	145
	Låneskuld per m ²	6 262	5 337	4 236

Väsentliga händelser

- Renovering av fasad, fönsterbågar och entrédörrar mot Sankt Eriksgatan och Pontonjärgatan har genomförts och avslutats
- Renovering av stora affärslokalen för att förändra den från café till butikslokal.
- Viss förändring av fastighetens källarutrymmen för att möjliggöra det påbörjade vindsprojektet.

Kommentar: I fastigheten har det sedan tiden innan föreningen bildats funnits ett café som gett boende i och runt föreningen många störningar och problem under åren. Ofta har polisingripande skett i och utanför cafélokalen på grund av bråk och andra händelser. Styrelsen har med juridiska och rättsliga åtgärder under flera års tid försökt att komma till rätta med problemen. Detta ledde dock inte till några framsteg och under 2007 beslutade styrelsen att acceptera en förlikning med innebörden att caféet avvecklade verksamheten och lämnade lokalerna. Mot slutet av 2007 var återigen alla lokaler uthyrda.

Idag har vi hyresgäster inom reklam/design- och föreläsningsbranschen. Det är styrelsens uppfattning att dessa verksamheter tillför ett trevligt och positivt intryck av fastigheten.

Bytet av hyresgäster i de före detta cafélokalerna har medfört stora kostnader i form av juridisk rådgivning/ombud, förlikningsavtal och ombyggnad/renovering av lokalerna. Vidare har föreningen under året förlorat en stor del av de budgeterade hyresintäkterna för lokalerna. Dessa kostnader och intäktsförluster förklarar också till stor del det underskott som föreningen redovisar för 2007. Det är styrelsens uppfattning att dessa åtgärder och insatser varit värdefulla i arbetet att skapa en positiv utveckling och framtid för föreningen och dess medlemmar och hyresgäster.

Fokusområden

Styrelsen har i sitt arbete under 2007 fått lägga mycket tid på att avsluta påbörjade projekt samt se över föreningens årsbudget i samband med bytet av hyresgäster. Detta innebär att styrelsen ägnat stor uppmärksamhet åt:

- Slutredovisning av hela Café Eken-processen, med försäkringsutbetalning för juridiska kostnader från Brandkontoret.
- Slutredovisning av fasadrenoveringen med reklamation av vissa utförda/ej utförda arbeten.
- Ett utvecklat budgetarbete som skall förenkla en framtida förvaltning för föreningen och förhoppningsvis behålla eller minska bostadsrätternas avgiftsnivåer.
- Val av metod för utförsäljning av vinden, research, referenstagning, insamling och jämförelse av vindsofferter samt detaljerad redovisning av förrådsflytt från vind till källare.
- Utarbetat renoveringsförslag för ett framtida cykelrum samt en trapphusrenovering.
- Översyn av stadgar inför årsmöte 2008.
- Ytterligare ett fokusområde för styrelsen har under året varit att öka engagemang och gemenskap i föreningen. En viktig del i detta arbete har varit att öka insyn och kännedom om pågående arbete/aktuella händelser i föreningen. Detta har gjorts genom ökad information bland annat genom införandet av en halvårsstämma samt utskick av informationsmaterial till varje medlem/hyresgäst

Styrelsens organisation

Styrelsen har under året bestått av totalt 9 personer. En ordförande (Peter Bylin), en kassör (Gunnar Tingström), en sekreterare (Henrik Jarl), fyra ledamöter (Oscar Bergquist, Marie Söderberg, Magnus Forslund, Carin Månsson) samt två suppleanter (Daniel Isberg, Helena Wallberg). Under hösten 2007 avgick Carin Månsson och i februari 2008 togs Mikael Nilsson in som resurs för olika styrelseprojekt, dock utan rösträtt.

WS

Framtida utveckling

Fortsätta att förvalta och utveckla brf Karlsvik 33 som en efterfrågad, trygg och säker bostadsfastighet samt säkerställa att fastighetens värde följer övrig prisutveckling på nedre Kungsholmen. Detta skall ske bland annat genom att:

- Minska förenings gemensamma lån för att trygga en fortsatt och framtida låg avgiftsnivå
- Avyttra ytterligare en hyreslägenhet.
- Sälja vinden i enlighet med styrelsens plan och föreningsbeslut.
- Inventera renoveringsbehov för tvättstuga, trapphus och gård.
- Hitta ett kostnadseffektivare alternativ för uppvärmning av fastigheten. Tex bergvärme.

Kommentar: Styrelsen räknar med att under 2008 genomföra två försäljningar som kommer att stärka föreningens ekonomi väsentligt . Försäljning av en fyrarumslägenhet på 125 kvm har inletts och förberedelsearbetet att sälja vinden pågår. Detta borde kunna ge föreningen intäkter på uppskattningsvis mellan 6 och 9 miljoner kronor som bland annat kan användas för att minska föreningens lånebehov. Under 2008 har dessutom 171.000 kr utbetalats från föreningens försäkringsbolag som ersättning för en del juridiska kostnader föreningen haft angående caféverksamheten. Detta gör att föreningens ekonomi vid slutet av 2008 har goda möjligheter att vara väsentligt starkare än vid utgången av år 2007.

Resultat

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-234 464
Årets resultat	-843 082
	<hr/>
	-1 077 546

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-501 540
Överförs till fond för yttre underhåll	254 493
I ny räkning balanseras	-830 499
	<hr/>
	-1 077 546

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

Resultat enligt resultaträkning	-843 082
Dispositioner	247 047
Årets resultat efter dispositioner	<hr/>
	-596 035

Medel för yttre underhåll efter dispositioner 0

WS

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER	Not	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Nettoomsättning	1.	1 683 734	1 687 812
SUMMA INTÄKTER		1 683 734	1 687 812
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.	-1 168 287	-907 991
Arvoden, personalkostnader	3.	-45 571	-85 207
Periodiskt underhåll		-391 475	-64 918
Fastighetsskatt		-137 130	-162 550
Avskrivningar	4. 5.	-156 708	-112 022
SUMMA KOSTNADER		-1 899 171	-1 332 688
Rörelseresultat		-215 437	355 124
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6.	8 488	14 998
Finansiella kostnader		-633 756	-515 301
Resultat efter finansiella poster		-840 705	-145 179
Aktuell skatt		-2 377	-109 684
ÅRETS RESULTAT		-843 082	-254 863

WD

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4.	52 408 925	52 428 560
Fastighetsförbättringar	5.	1 806 538	0
Pågående ombyggnation	8.	0	144 488
Summa materiella anläggningstillgångar		54 215 463	52 573 048
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 700	3 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		54 219 163	52 576 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		335 892	373 025
Avgifts- och hyresfordringar		3 067	0
Övriga kortfristiga fordringar	9.	191 359	701
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	48 573	42 027
Summa kortfristiga fordringar		578 891	415 753
Kassa och bank		2 358	240 764
Summa omsättningstillgångar		581 249	656 517
SUMMA TILLGÅNGAR		54 800 412	53 233 265

WD

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital	11.		
Bundet eget kapital			
Insatser		-36 707 676	-36 707 676
Upplåtelseavgifter		-1 412 707	-1 412 707
Fond för yttre underhåll		-247 047	-221 965
Summa bundet eget kapital		-38 367 430	-38 342 348
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		234 464	-45 482
Årets resultat		843 082	254 863
Summa fritt eget kapital		1 077 546	209 381
Summa Eget kapital		-37 289 884	-38 132 967
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7.	-17 000 000	-14 490 446
Summa långfristiga skulder		-17 000 000	-14 490 446
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		-162 258	-115 867
Leverantörsskulder		-73 402	-50 636
Skatteskulder		0	-79 104
Övriga kortfristiga skulder	12.	-30 000	-32 321
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-244 868	-331 924
Summa kortfristiga skulder		-510 528	-609 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-54 800 412	-53 233 265
Poster inom linjen	14.		
Ställda panter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 75-årig annuitetsplan. Fastighetsförbättringarna skrivs av enligt 30-åriga annuitetsplaner.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	År 2007	År 2006
Årsavgifter bostäder	1 036 373	1 034 184
Hyror lokaler	332 109	385 233
Hyror bostäder	275 766	262 632
Övriga hyror	107 628	91 192
Övriga intäkter	111 929	53 296
Brutto	1 863 805	1 826 537
Hysesförluster bostäder	0	-22 216
Hysesförluster lokaler	-163 471	-109 089
Hysesförluster övrigt	-16 600	-7 420
Summa nettoomsättning	1 683 734	1 687 812

Not 2. Drift	År 2007	År 2006
Fastighetsskötsel och lokalvård	67 612	122 738
Reparationer och löpande underhåll	109 552	90 022
Elavgifter	53 813	46 897
Uppvärmning	352 997	377 950
Vatten	65 213	32 759
Renhållning	24 636	19 706
Försäkringar	36 008	36 064
Kabel-TV avgifter	50 046	38 184
Övriga fastighetskostnader	862	2 243
Förvaltningskostnader	407 548	141 428
Summa driftskostnader	1 168 287	907 991

WD

Not 3. Arvoden, personalkostnader	År 2007	År 2006
Arvoden styrelse	30 000	59 500
Arvoden revision	7 250	7 500
Sociala kostnader	8 321	18 207
Summa arvoden, personalkostnader	45 571	85 207

Not 4. Byggnader och Mark	År 2007	År 2006
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 753 418	23 804 997
Eftersatt underhåll (stambyte)	96 465	6 948 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 753 418
Ingående avskrivningar	-324 858	-212 836
Årets avskrivningar	-116 100	-112 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 958	-324 858
Utgående planenligt värde	30 408 925	30 428 560

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	52 408 925	52 428 560

Taxeringsvärde		
Byggnader	16 698 000	11 827 000
Mark	20 215 000	17 928 000
Summa taxeringsvärde	36 913 000	29 755 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 000 000	27 000 000
Lokaler	2 913 000	2 755 000
Summa taxeringsvärde	36 913 000	29 755 000

Not 5. Fastighetsförbättringar	År 2007	År 2006
Ingående anskaffningsvärde	0	0
* Årets anskaffning	1 847 146	0
* (vind, fasad & balkongrenovering samt lokalrenovering)		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 847 146	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-40 608	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 608	0
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	1 806 538	0

WS

Not 6. Finansiella intäkter	År 2007	År 2006
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	8 488	14 379
Övriga ränteintäkter	0	619
Summa finansiella intäkter	8 488	14 998

Not 7. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2007-12-31
Swedbank Hypotek	3,49	2010-11-10	4 500 000
Swedbank Hypotek	4,17	2011-06-22	4 500 000
Swedbank	4,81	2008-03-03	2 500 000
Swedbank	4,25	2008-02-19	5 500 000
			17 000 000
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			17 000 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 17 000 000

Not 8. Pågående ombyggnationer	År 2007	År 2006
Ombyggnation av vindsvåning	0	144 488
Not 9. Övriga kortfristiga fordringar	År 2007	År 2006
Skattefordringar	170 759	0
Saldo på skattekontot	500	701
Övrig kortfristig fordran	20 100	
Summa övriga kortfristiga fordringar	191 359	701

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2007	År 2006
Upplupna ränteintäkter	8 488	14 379
Förutbetalda driftskostnader	40 085	27 648
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	48 573	42 027

WS

Not 11. Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat Disp.fond	Årets resultat
Ingående balans	36 707 676	1 412 707	221 965	45 481	-254 863
Uppl. av bostadsrätt					
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			90 000	-90 000	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut			-64 918	64 918	
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				-254 863	254 863
Årets resultat					-843 082
Belopp vid årets utgång	36 707 676	1 412 707	247 047	-234 464	-843 082

Not 12. Övriga kortfristiga skulder	År 2007	År 2006
Ej lokaliserad inbetalning	30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder	0	2 321
Summa övriga kortfristiga skulder	0	32 321

Not 13. Upplupna kostnader & förutbet intäkter	År 2007	År 2006
Upplupna sociala kostnader	9 726	19 207
Upplupna arvoden	38 000	67 500
Förutbetalda hyror / avgifter	146 669	185 607
Upplupna driftskostnader	50 473	59 610
Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	244 868	331 924

Not 14. Ställda säkerheter avseende egna skulder	År 2007	År 2006
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	20 000 000	20 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

WS

Stockholm den

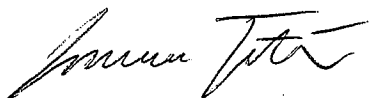
BRF Karlsvik 33



Peter Bylin



Henrik Jarl



Gunnar Tingström

**

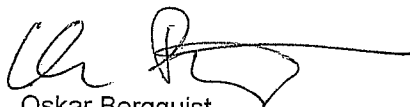
Carin Månson

*

Magnus Forslund

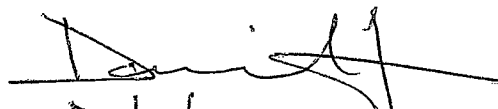


Marie Söderberg



Oskar Bergquist

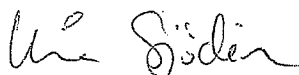
**



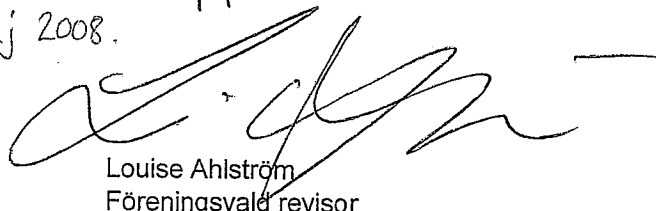
D. Isberg
Suppleant

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2008.



Ulrica Sjödén
Godkänd revisor



Louise Ahlström
Föreningsvald revisor

* Helena Wallberg
Suppleant
Helena Wallberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33

Org nr 769604-1685

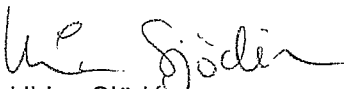
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt 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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 12 maj 2008


Ulrica Sjöden
Godkänd revisor


Louise Ahlström
Internrevisor