

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen KARLSVIK 33, org nr 769604-1685 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-27 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Bylin	ordf. tom 2008-09-24	2009
Daniel Isberg	ledamot	2009 (avgått)
Gunnar Tingström	ordf. fr o m 2008-09-24	2009
Mikael Nilsson	ledamot	2009
Magnus Forslund	ledamot	2009
Ljuba Sandberg	suppleant	2009
Claes Bäckman	suppleant	2009

Styrelsen har under året haft styrelsen 13 st protokollförda möten samt konstituerande möte.

Revisorer

Till revisor respektive revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås. Till internrevisor valdes Louise Ahlström.

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 2008-12-31 var 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4st 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 6 st lägenhetsöverlåtelse godkänts av styrelsen.

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

		2008	2007	2006
Översikt	Årsavgifter per m ² /år, bostäder (gmsnitt)	501	521	519
	Hyra per m ² /år, bostäder (gmsnitt)	1 177	821	782
	Hyra per m ² /år, lokaler	727	856	993
	Bränslekostnad per m ² /år	120	130	139
	Låneskuld per m ²	4 420	6 262	5 337

Väsentliga händelser

Styrelsen har under verksamhetsåret ägnat mycket tid åt att slutföra försäljningen av vinden till lägenheter. Viktigt i detta arbete har varit att med jurist ta fram ett upplåtelseavtal och bedöma intresserade köpare. Detta arbete ledde till att föreningen under hösten 2008 tecknade avtal med Innovations och Vindsprojektering AB. Dessa ska under 2009 omvandlas vinden till 2-4 lägenheter.

Under 2008 har också beställning skett av de balkonger, med tillhörande arbeten, som ett antal medlemmar fått möjlighet att bygga. Detta arbete kommer att slutföras under våren 2009.

För att möjliggöra en omvandling av vinden till lägenheter har källaren inretts med förråd. Utrymmen som tagits i anspråk för förråd är bland annat det tidigare restaurangköket. Dessa utrymmen har nu fått en nödvändig upprustning och lämplig inredning.

Föreningen har under året sålt en av hyreslägenhet som nu omvandlats till bostadsrätt. Intäkten har använts till att betala av en del av föreningens lån som därmed minskat med 5 miljoner.

Framtida utveckling

Under 2009 kommer vinden att omvandlas till lägenheter. Intäkten och de framtida avgifterna för dessa lägenheter kommer att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Målsättningen är att fastigheten skall vara väl underhållen utan väsentliga avgiftshöjningar.

Styrelsen har beslutat att alla lägenheter under 2009 ska utrustas med säkerhetsdörrar, vilket bekostas av föreningen. I samband med att vinden omvandlas till lägenheter kommer hissorgarna att renoveras.

Föreningen drabbades 2008 av en vattenskada på grund av att en radiator började läcka. Föreningen kommer att under våren 2009 se över fastighetens radiatorer och genomföra byten där det anses nödvändigt.

Styrelsen kommer att arbeta vidare med bland annat en framtida renovering av trapphus och gård.

Resultat Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-830 499
Årets resultat	35 838
	<hr/>
	-794 661

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-32 898
Överförs till fond för yttre underhåll	110 739
I ny räkning balanseras	-872 502
	<hr/>
	-794 661

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

Resultat enligt resultaträkning	35 838
Dispositioner	-77 841
Årets resultat efter dispositioner	<hr/>
	-42 003

Medel för yttre underhåll efter dispositioner 77 841

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning	1.	1 906 446	1 683 734
SUMMA INTÄKTER		1 906 446	1 683 734
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.	-934 472	-1 168 287
Arvoden, personalkostnader	3.	-46 226	-45 571
Periodiskt underhåll		-32 898	-391 475
Fastighetsskatt		-73 530	-137 130
Avskrivningar	4. 5.	-160 237	-156 708
SUMMA KOSTNADER		-1 247 363	-1 899 171
Rörelseresultat		659 083	-215 437
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6.	23 001	8 488
Finansiella kostnader		-641 057	-633 756
Resultat efter finansiella poster		41 027	-840 705
Aktuell skatt		-5 189	-2 377
ÅRETS RESULTAT		35 838	-843 082

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4.	52 289 706	52 408 925
Fastighetsförbättringar	5.	1 733 474	1 806 538
Pågående ombyggnation	8.	312 622	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 335 802	54 215 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 700	3 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		54 339 502	54 219 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		1 638 888	335 892
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 067
Övriga kortfristiga fordringar	9.	33 172	191 359
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	65 610	48 573
Summa kortfristiga fordringar		1 737 670	578 891
Kassa och bank		923	2 358
Summa omsättningstillgångar		1 738 593	581 249
SUMMA TILLGÅNGAR		56 078 095	54 800 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital	11.		
Bundet eget kapital			
Insatser		-38 954 067	-36 707 676
Upplåtelseavgifter		-5 221 436	-1 412 707
Fond för yttre underhåll		0	-247 047
Summa bundet eget kapital		-44 175 503	-38 367 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		830 499	234 464
Årets resultat		-35 838	843 082
Summa fritt eget kapital		794 661	1 077 546
Summa Eget kapital		-43 380 842	-37 289 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7.	-12 000 000	-17 000 000
Summa långfristiga skulder		-12 000 000	-17 000 000
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		-107 613	-162 258
Leverantörsskulder		-81 777	-73 402
Skatteskulder		-5 189	0
Övriga kortfristiga skulder	12.	-222 083	-30 000
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-280 590	-244 868
Summa kortfristiga skulder		-697 252	-510 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-56 078 094	-54 800 412
Poster inom linjen	14.		
Ställda panter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt 75-årig annuitetsplan. Fastighetsförbättringarna - lokal och fasadrenovering - skrivs av enligt 20-årig, resp. 30-årig annuitetsplan.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	År 2008	År 2007
Årsavgifter bostäder	1 060 859	1 036 373
Hyror lokaler	282 000	332 109
Hyror bostäder	248 430	275 766
Övriga hyror	92 682	107 628
Återförda reserveringar	4 691	0
Övriga intäkter	235 186	111 929
Brutto	1 923 848	1 863 805
Hysesförluster bostäder	-17 227	0
Hysesförluster lokaler	0	-163 471
Hysesförluster övrigt	-175	-16 600
Summa nettoomsättning	1 906 446	1 683 734

Not 2. Drift	År 2008	År 2007
Fastighetsskötsel och lokalvård	65 366	67 612
Reparationer och löpande underhåll	212 890	109 552
Elavgifter	54 730	53 813
Uppvärmning	326 520	352 997
Vatten	78 183	65 213
Renhållning	31 707	24 636
Försäkringar	33 600	36 008
Kabel-TV avgifter	61 116	50 046
Övriga fastighetskostnader	1 263	862
Förvaltningskostnader	69 097	407 548
Summa driftskostnader	934 472	1 168 287

Not 3. Arvoden, personalkostnader	År 2008	År 2007
Arvoden styrelse	30 000	30 000
Arvoden revision	6 500	7 250
Sociala kostnader	9 726	8 321
Summa arvoden, personalkostnader	46 226	45 571

Not 4. Byggnader och Mark	År 2008	År 2007
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 849 883	30 753 418
Eftersatt underhåll (stambyte)	0	96 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Ingående avskrivningar	-440 958	-324 858
Årets avskrivningar	-119 219	-116 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-560 177	-440 958
Utgående planenligt värde	30 289 706	30 408 925

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	52 289 706	52 408 925

Taxeringsvärde		
Byggnader	16 698 000	16 698 000
Mark	20 215 000	20 215 000
Summa taxeringsvärde	36 913 000	36 913 000

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

Not 5. Fastighetsförbättringar	År 2008	År 2007
Ingående anskaffningsvärde	1 847 146	0
Återföring vind (fortfarande pågående)	-223 161	0
* Årets anskaffning (fasad & balkongrenovering, lokal)	186 424	1 847 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 810 409	1 847 146
* Kostnader för fasadrenoveringen som tillkommit under 2008.		
Ingående avskrivningar	-40 608	0
Återföring avskr. vind (fortfarande pågående)	4 691	0
Årets avskrivningar	-41 018	-40 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 935	-40 608
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	1 733 474	1 806 538

Not 6. Finansiella intäkter	År 2008	År 2007
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	18 532	8 488
Övriga ränteintäkter	4 469	0
Summa finansiella intäkter	23 001	8 488

Not 7. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2008-12-31
Swedbank Hypotek	3,49	2010-11-10	4 500 000
Swedbank Hypotek	4,17	2011-06-22	4 500 000
Swedbank Hypotek	5,61	2009-02-28	3 000 000
			12 000 000
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			12 000 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 12 000 000

Not 8. Pågående ombyggnationer	År 2008	År 2007
Vind (återfört pågående arbete - aktiverat föreg. år.)	312 622	0

Not 9. Övriga kortfristiga fordringar	År 2008	År 2007
Skattefordringar	0	170 759
Saldo skattekonto	33 172	500
Övriga fordringar	0	20 100
Summa övriga kortfristiga fordringar	33 172	191 359

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2008	År 2007
Upplupna ränteintäkter	18 532	8 488
Förutbetalda driftskostnader	47 078	40 085
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	65 610	48 573

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	247 047	-234 464	-843 082
Uppl. av bostadsrätt	2 246 391	3 808 729			
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			144 428	-144 428	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut			-391 475	391 475	
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				-843 082	843 082
Årets resultat					35 838
Belopp vid årets utgång	38 954 067	5 221 436	0	-830 499	35 838

Not 12. Övriga kortfristiga skulder	År 2008	År 2007
Ej lokaliserad inbetalning	30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder	50	0
Inbetalning - balkonger	192 033	0
Summa övriga kortfristiga skulder	222 083	30 000

Not 13. Upplupna kostnader & förutbet intäkter	År 2008	År 2007
Upplupna sociala kostnader	9 726	9 726
Upplupna arvoden	37 000	38 000
Förutbetalda hyror / avgifter	183 484	146 669
Upplupna driftskostnader	50 380	50 473
Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	280 590	244 868


Not 14. Ställda säkerheter avseende egna skulder	År 2008	År 2007
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	20 000 000	20 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

Stockholm den 2009 04 30

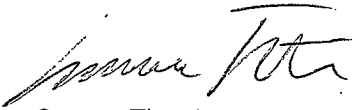
BRF Karlsvik 33



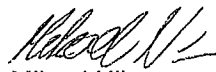
Peter Bylin



Magnus Forslund



Gunnar Tingström

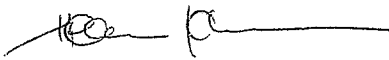


Mikael Nilsson

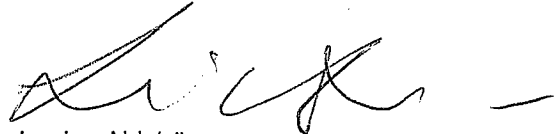
REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009 05 - 06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson
Godkänd revisor



Louise Ahlström
Föreningsvald 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 räkenskapsåret 2008. 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.

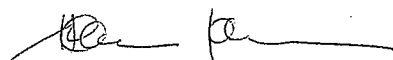
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 den 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 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.

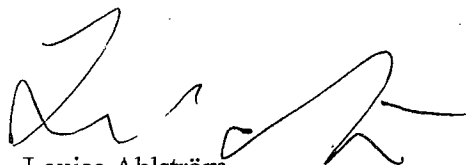
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 4/5 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson
Godkänd revisor



Louise Ahlström
Föreningsvald revisor