

Brf Karlsvik 33  
Org nr 769604-1685

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Ljuba Sandberg	Ordförande (fd sekreterare)	2010	(fr.o.m. kontituering 2009-11-18)
Carin Månsson	Vice ordförande	2010	
Mikael Nilsson	Ledamot (fd ordförande)	2010	(fr.o.m. kontituering 2009-11-18)
Christian Wendt	Ledamot	2010	(avflyttat)
Magnus Forslund	Ledamot	2010	
Anna Edwardsson	Suppleant - Sekreterare	2010	(fr.o.m. kontituering 2009-11-18)
Lisbeth Halth	Suppleant	2010	

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till internrevisor valdes Louise Ahlström.

#### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Karolina Johansson Isberg och Peter Bylin.

#### Arvode

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Biosolv om fastighetsskötsel, Svea support fastighetsservice när det gäller städning, Otis om hisserivce 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 enligt följande:

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

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1946.

33 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 lägenheter och 3 lokaler uthyres. Av 3 lagerutrymmen hyrs 2 ut och 1 är vakant.

Total boyta 2 493 m<sup>2</sup>, lokalyta 363 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtit.

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

### Flerårsjämförelse

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	483	498	486
Låneskuld per totala kvm	kr	3 542	4 723	6 690
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	138	129	139

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har vinden inretts med 3 lägenheter, ytskikten i tvättstugan har renoverats, ett cykelrum har upprättats genom att renovera ett outnyttjat utrymme i källaren, innergården har fått ny dränering och samtliga lägenhetsdörrar har bytts ut till säkerhetsdörrar. I samband med vindsbygget har även föreningens hissar renoverats.

I samband med vindsinredningen ökade föreningens lägenhetsantal och uppgår nu till 40 st. Uppmätning av samtliga lägenheter har gjorts.

Föreningen har drabbats av ett flertal mindre vattenskador under året relaterade till vindsbygget då regnvatten trängt in från tak och fasad. Bortsett från dessa incidenter har byggnationen varit lyckosam och inneburit ett lyft för föreningens ekonomi och fastighetens standard. Försäljningen av vinden inbringade 4,5 M kr till föreningen vilket har använts till ovanstående projekt och amortering av lån.

Föreningen har under 2009 tecknat ett förmånligt 3 års kollektivavtal med Comhem för TV, bredband och telefoni.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under de senaste åren genomfört en rad större renoveringar och huset är idag i mycket gott skick. Under 2010 planerar föreningen att renovera och måla trapphusen. Föreningens ekonomi förväntas stärkas ytterligare med 3 nya betalande medlemmar.

Stokab kommer under 2010 att ansluta fastigheten till sitt stamnät vilket gör det möjligt för föreningen att installera ett nytt modernt datanät.

Justering av andelstal kommer göras pga nyupplåtna lägenheter kommer göras och dessutom mindre sänkningar av avgifterna pga av ovan och nyuppmätta ytor av alla lägenheter.

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-872 501
Årets resultat	54 919
	<hr/>
	-817 582

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	156 381
Uttag ur fond för yttre underhåll	-234 222
I ny räkning balanseras	-739 741
	<hr/>
	-817 582

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	54 919
Dispositioner	77 841
Årets resultat efter dispositioner	132 760

Medel för yttre underhåll efter disposition 0

MS

Brf Karlsvik 33  
769604-1685

5(13)

**Resultaträkning**

	Not	2009	2008
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 826 349	1 906 446
<b>Summa intäkter</b>		1 826 349	1 906 446
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-898 159	-940 970
Arvoden, personalkostnader	4	-39 126	-39 726
Periodiskt underhåll		-234 222	-32 898
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-76 194	-73 530
Avskrivningar byggnad	5	-122 796	-119 219
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-50 158	-41 018
<b>Summa kostnader</b>		-1 420 655	-1 247 361
<b>Rörelseresultat</b>		405 694	659 085
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	52 283	23 001
Finansiella kostnader		-389 330	-641 059
<b>Summa finansiella poster</b>		-337 047	-618 058
Resultat efter finansiella poster		68 647	41 027
Aktuell skatt		-13 728	-5 189
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>54 919</u>	<u>35 838</u>

MS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	52 166 910	52 289 706
Fastighetsförbättringar	6	1 995 938	1 733 474
Pågående om- och tillbyggnad		371 949	312 622
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>54 534 797</u>	<u>54 335 802</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		3 700	3 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>54 538 497</u>	<u>54 339 502</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		2 397 974	1 638 888
Avgifts- och hyresfordringar		3 741	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	72 414	33 172
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	109 673	65 610
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 583 802</u>	<u>1 737 670</u>
<b>Kassa och bank</b>		764	923
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 584 566</u>	<u>1 738 593</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>57 123 063</u>	<u>56 078 095</u>

MS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		43 100 067	38 954 067
Upplåtelseavgifter		5 221 436	5 221 436
Fond för yttre underhåll		77 841	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>48 399 344</u>	<u>44 175 503</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-872 501	-830 499
Årets vinst		54 919	35 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-817 582</u>	<u>-794 661</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>47 581 762</u>	<u>43 380 842</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 000 000	12 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>9 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		83 303	107 614
Leverantörsskulder		48 651	81 777
Skatteskulder		0	5 189
Övriga kortfristiga skulder	12	66 675	222 083
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	342 672	280 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>541 301</u>	<u>697 253</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>57 123 063</u>	<u>56 078 095</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	14	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

lls

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. 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 samt vind - skrivs av enligt 20-årig respektive 30-åriga annuitetsplaner.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter bostäder	1 097 472	1 060 859
Hyror lokaler	287 742	282 000
Hyror bostäder	203 916	248 430
Övriga hyresintäkter	39 492	38 682
Kabel-TV avgifter	54 000	54 000
Övriga intäkter	143 727	235 186
Återförda reserveringar	0	4 691
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 826 349	1 923 848
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-17 227
Övriga vakanser hyresförluster	0	-175
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>1 826 349</u>	<u>1 906 446</u>

MS



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	80 732	65 366
Reparationer, löpande underhåll	121 471	212 890
Elavgifter	45 781	54 730
Uppvärmning	350 471	326 520
Vatten och avlopp	55 061	78 183
Renhållning	34 081	31 707
Försäkringar	37 288	33 600
Kabel-TV	61 456	61 116
Övriga fastighetskostnader	3 269	1 263
Övriga driftskostnader	518	399
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 472	48 476
Övriga förvaltningskostnader	48 859	20 221
Revisionsarvode	8 700	6 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>898 159</u>	<u>940 971</u>

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 126	9 726
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>39 126</u>	<u>39 726</u>

MS

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-560 177	-440 958
Årets avskrivningar	-122 796	-119 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 973	-560 177
Utgående planenligt värde	<u>30 166 910</u>	<u>30 289 706</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde	22 000 000	22 000 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>52 166 910</u>	<u>52 289 706</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 698 000	16 698 000
Taxeringsvärde mark	20 215 000	20 215 000
	<u>36 913 000</u>	<u>36 913 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 000 000	34 000 000
Lokaler	2 913 000	2 913 000
	<u>36 913 000</u>	<u>36 913 000</u>

**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 810 409	1 847 146
Återföring vindsprojekt	0	-223 161
Årets anskaffningar	312 622	186 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 123 031</u>	<u>1 810 409</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-76 935	-40 608
Återföring vindsprojekt	0	4 691
Årets avskrivningar	-50 158	-41 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-127 093</u>	<u>-76 935</u>
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>1 995 938</u>	<u>1 733 474</u>

W

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	52 196	18 532
Övriga ränteintäkter	87	4 469
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>52 283</u>	<u>23 001</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skattekontot	33 261	33 172
Skattefordringar	39 153	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>72 414</u>	<u>33 172</u>

**Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	52 196	18 532
Förutbetalda driftskostnader	32 362	26 382
Övriga interimfordringar	25 115	20 696
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>109 673</u>	<u>65 610</u>

**Not 10 Eget kapital**

	Insats- <u>kapital</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	38 954 067	5 221 436	-	-830 499	35 838
Uppåtelse av bostadsrätt	4 146 000	-	-	-	-
Reservering till yttre fond			110 739	-110 739	
Ianspråktagande av yttre fond			-32 898	32 898	
Balansering av föregående års resultat				35 838	-35 838
Årets resultat					<u>54 919</u>
Belopp vid årets utgång	<u>43 100 067</u>	<u>5 221 436</u>	<u>77 841</u>	<u>-872 502</u>	<u>54 919</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	3,49	2010-11-10	4 500 000
Swedbank Hypotek	4,17	2011-06-22	4 500 000
Summa:			9 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			9 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 000 000

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skulder till andelshavare	0	192 033
Skulder till MBF	50	50
Övriga kortfristiga skulder	66 625	30 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>66 675</u>	<u>222 083</u>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	114 227	183 484
Upplupna driftskostnader	59 626	50 380
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 726
Övriga interimsskulder	121 893	0
<b>Summa</b>	<u>342 672</u>	<u>280 590</u>

*MS*

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	20 000 000	20 000 000
Varav i eget förvar	0	0

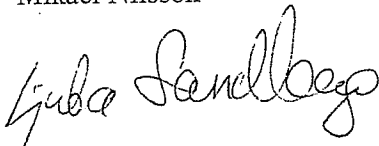
Stockholm 2010-04-25



Mikael Nilsson



Carin Månsson

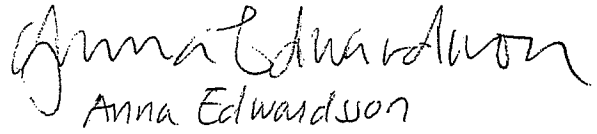


Ljuba Sandberg

Christian Wendt



Magnus Forslund



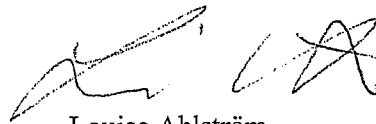
Anna Edwardson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell  
Godkänd revisor



Louise Ahlström  
Internrevisor

## 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 2009. 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 revisions sed 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 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 ersättningskyldig 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.

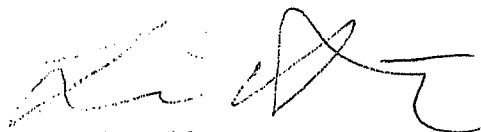
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 3 maj 2010



Maria Stridell  
Godkänd revisor



Louise Ahlström  
Föreningsvald revisor