

Brf Karlsvik 33  
Org nr 769604-1685

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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 2010-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ljuba Sandberg	Ordförande	2012
Magnus Forslund	Vice ordförande	2011
Lisbeth Halth	Ledamot	2012
Eva-Karin Alders	Ledamot	2012 (avgått)
Magnus Nordberg	Ledamot	2011 (avgått)
Leif Kurén	Suppleant, sekreterare	2011
Marie Söderberg	Suppleant	2012
Karolina Dubowicz	Suppleant	2011 (avgått)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till internrevisor valdes Magnus Fogelström.

#### Firmatecknare

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

#### Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Peter Bylin och Anna Edwardsson. Båda har flyttat från fastigheten under året.

#### 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 Ren Standard i Stockholm avseende städning, Otis och Hissen AB om hisserivce samt Comhem om kabel-tv och bredband.

## Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2002-10-01 fastigheten Karlsvik 33, Stockholm, av Drott Bostad AB. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 40 lägenheter och 4 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
11 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1946.

36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 lägenheter och 4 lokaler/lagerutrymmen uthyres.  
Total boyta 2 609 m<sup>2</sup>, lokalyta 198 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits.

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

## Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	482	483	498
Låneskuld per totala kvm	kr	3 206	3 542	4 723
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	150	138	129

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det föregående verksamhetsåret inreddes vinden med 3 lägenheter, men vindsprojektet förorsakade också ett flertal vattenskador vilka åtgärdades fram till augusti 2010. Tyvärr föranledde det också en ansvarstvist mellan föreningen och företaget som byggde vindslägenheterna och detta återspeglades i årsredovisningen som en kortfristig skuld. Styrelsen hoppas att reglera skulden så fort som möjligt.

Förra året blev fastigheten kopplat till Stokabs stamnät vilket möjliggjort att föreningen installerade ett nytt modernt datanät.

Under 2011 har vi arbetat med föreningens hemsida som kommer att slutföras fram till maj månad och alla medlemmar får tillgång till hemsidans fullfungerande funktioner.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under vår 2011 pågår renovering av trapphusen. I samband med det planeras att även bygga om soprummet. Tack vare detta arbete samt tidigare utförda projekt (vindsinredning, renovering av tvättstugan, källarförråden och hissarna, upprättning av cykelrummet, dränering av gården och installation av säkerhetsdörrar) har föreningen höjt fastighetens standard så att huset idag är i mycket gott skick. I fortsättningen gäller det att säkerställa en god förvaltning av fastigheten genom en kvalitativ service och ett bra löpande underhåll.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-739 741
Årets resultat	-381 609
	<hr/>
	-1 121 350

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	594 826
Uttag ur fond för yttre underhåll	-594 826
I ny räkning balanseras	-1 121 350
	<hr/>
	-1 121 350

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-381 609
Dispositioner	0
Årets resultat efter dispositioner	-381 609

Medel för yttre underhåll efter disposition 0

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 008 889	1 826 349
<b>Summa intäkter</b>		2 008 889	1 826 349
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-1 148 811	-898 159
Arvoden, personalkostnader	4	-39 531	-39 126
Periodiskt underhåll		-594 826	-234 222
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-76 149	-76 194
Avskrivningar byggnad	5	-126 480	-122 796
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-78 234	-50 158
<b>Summa kostnader</b>		-2 064 031	-1 420 655
<b>Rörelseresultat</b>		-55 142	405 694
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	16 130	52 283
Finansiella kostnader		-338 365	-389 330
<b>Summa finansiella poster</b>		-322 235	-337 047
Resultat efter finansiella poster		-377 377	68 647
Aktuell skatt		-4 232	-13 728
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-381 609</u>	<u>54 919</u>

MS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	52 040 430	52 166 910
Fastighetsförbättringar	6	2 737 484	1 995 938
Pågående om- och tillbyggnad		0	371 949
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>54 777 914</u>	<u>54 534 797</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>54 781 614</u>	<u>54 538 497</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		1 276 415	2 397 974
Avgifts- och hyresfordringar		5 422	3 741
Övriga kortfristiga fordringar	8	577 928	72 414
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	88 913	109 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 948 678</u>	<u>2 583 802</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>764</u>	<u>764</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 949 442</u>	<u>2 584 566</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>56 731 056</u>	<u>57 123 063</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		43 560 067	43 100 067
Upplåtelseavgifter		4 899 616	5 221 436
Fond för yttre underhåll		0	77 841
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>48 459 683</u>	<u>48 399 344</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-739 741	-872 501
Årets resultat		-381 609	54 919
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 121 350</u>	<u>-817 582</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>47 338 333</u>	<u>47 581 762</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 000 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		76 565	83 303
Leverantörsskulder		55 592	48 651
Skatteskulder		2 911	0
Övriga kortfristiga skulder	12	9 100	66 675
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	248 555	342 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>392 723</u>	<u>541 301</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>56 731 056</u>	<u>57 123 063</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	14	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

MS

## 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 säkerhetsdörrarna och vinden - skrivs av enligt 20-årig respektive 30-årig annuitetsplaner.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostäder	1 194 138	1 097 472
Hyror lokaler	316 791	287 742
Hyror bostäder	213 828	203 916
Övriga hyresintäkter	90 132	39 492
Kabel-TV avgifter	57 000	54 000
Övriga intäkter	137 000	143 727
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 008 889	1 826 349
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 008 889</u></b>	<b><u>1 826 349</u></b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel	74 507	80 732
Reparationer, löpande underhåll	106 612	121 471
Elavgifter	57 154	45 781
Uppvärmning	421 223	350 471
Vatten och avlopp	39 936	55 061
Renhållning	33 934	34 081
Försäkringar	43 268	37 288
Kabel-TV	114 525	61 456
Övriga fastighetskostnader	1 995	3 269
Övriga driftskostnader	0	518
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 272	50 472
Övriga förvaltningskostnader	195 885	48 859
Revisionsarvode	7 500	8 700
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 148 811</u>	<u>898 159</u>

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 126
Kostnadsersättning	105	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>39 531</u>	<u>39 126</u>

KS

Brf Karlsvik 33  
769604-1685

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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	-682 973	-560 177
Årets avskrivningar	-126 480	-122 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-809 453	-682 973
Utgående planenligt värde	<u>30 040 430</u>	<u>30 166 910</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>52 040 430</u>	<u>52 166 910</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 853 000	16 698 000
Taxeringsvärde mark	27 237 000	20 215 000
	51 090 000	36 913 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	48 200 000	34 000 000
Lokaler	2 890 000	2 913 000
	<u>51 090 000</u>	<u>36 913 000</u>

**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 123 031	1 810 409
Årets anskaffningar	819 780	312 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 942 811	2 123 031
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 093	-76 935
Årets avskrivningar	-78 234	-50 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 327	-127 093
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>2 737 484</u>	<u>1 995 938</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	16 091	52 196
Övriga ränteintäkter	39	87
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>16 130</u>	<u>52 283</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skattekontot	28 106	33 261
Skattefordringar	0	39 153
Övriga fordringar	549 822	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>577 928</u>	<u>72 414</u>

**Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	16 091	52 196
Förutbetalda driftskostnader	32 362	32 362
Övriga interimfordringar	40 460	25 115
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>88 913</u>	<u>109 673</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	43 100 067	5 221 436	77 841	-872 501	54 919
Justering uppåtelse av bostadsrätt -09	460 000	-321 820			
Reservering till yttre fond			156 381	-156 381	
Ianspråktagande av yttre fond			-234 222	234 222	
Balansering av föregående års resultat				54 919	-54 919
Årets resultat					-381 609
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>43 560 067</u>	<u>4 899 616</u>	<u>0</u>	<u>-739 741</u>	<u>-381 609</u>

*lls*

**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	2,283	2011-04-28	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>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skulder till MBF	100	50
Personalens källskatt	9 000	0
Övriga kortfristiga skulder	0	66 625
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>9 100</u>	<u>66 675</u>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	92 580	114 227
Upplupna driftskostnader	75 968	59 626
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna revisionsarvoden	7 550	7 500
Upplupna sociala avgifter	18 852	9 426
Övriga interimsskulder	23 605	121 893
<b>Summa</b>	<u>248 555</u>	<u>342 672</u>

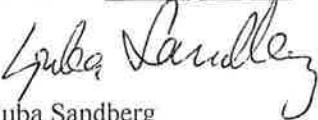
Brf Karlsvik 33  
769604-1685

13(13)

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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 2011-05-05

  
Ljuba Sandberg

  
Lisbeth Halth

  
Magnus Forslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-05-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Maria Stridell  
Godkänd revisor

  
Magnus Fogelström  
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 2010. 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 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 2011-05-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Maria Stridell  
Godkänd revisor

  
Magnus Fogelström  
Internrevisor