

Brf Karlsvik 33
Org nr 769604-1685

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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.

ls 41 18 12

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 2011-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ljuba Sandberg	Ledamot	2012
Magnus Forslund	Ledamot	2013
Lisbeth Halth	Ledamot	2012
Leif Kurén	Ledamot	2013
Marie Söderberg	Ledamot	2013
Mats Alders	Suppleant	2012
Johan Lingefjärd	Suppleant	2012
Jessica Sjöberg	Suppleant	2012

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 Mats Alders och Helena Gyllencreutz.

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, Hissen AB om hisserivce samt Comhem om kabel-tv och bredband.

ES 4 18 16 MS

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 m², lokalyta 198 m².

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätt överlåtit.

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

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	510	482	483
Låneskuld per totala kvm	kr	3 206	3 206	3 542
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	140	150	138

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ansvarstvisten mellan föreningen och vindsbyggarna (Innovation Design) löstes under året. Skulden reglerades.

Under räkenskapsåret har renovering av trapphusen genomförts, med omdragning av el, ommålning/dekorering samt inköp och installation av nya armaturer. Soprummet har byggts om. Sopkarusellen/sopnedkast i trapphuset (som hade regelbundna stopp som följd) är borttagna. Nu är ingången från gatan istället.

Hemsidan är färdigställd. Den kan läsas av vem som helst, dock är visst material lösenordsskyddat, bara till för medlemmarna.

Under året har föreningen haft två städdagar, med bra uppslutning.

Kontroll av brandvarnare samt eldragningar har genomförts i samtliga lägenheter. Uppföljning av resultatet med åtgärder under våren 2012.

Avtalet med OTIS angående hisservice har sagts upp, Hissen AB ansvarar nu för bägge hissarna.

Skador på fasaden efter byggnadsställningar samt skadegörelse efter äggkastning på fasaden är reparerade samt övermålad.

Kostnaden för åtgärdande av en vattenläcka från 2010 är upptagen som intäkt/försäkringsersättning för föreningen avseende 2011. Läckan har dock föranlett en ansvarstvist mellan föreningen, medlemmen och försäkringsbolagen och utfallet av denna är osäkert. Därav har den även tagits upp som en kostnad för föreningen i år som kvittar intäkten/försäkringsersättningen.

els 4 18 112

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyrorna för ett par av våra lokalhyresgäster höjda för att mera motsvara markandshyrorna i vårt område. Styrelsen fortsätter att bevaka hyrorna för eventuella fortsatta höjningar. Hyrorna för våra lägenhetshyresgäster höjs med 3,45% från och med den 1 juni 2012.

Renovering av trapphusen slutföres.

En OVK-besiktning genomförd. Slutföres under året.

Ansvarstvisten rörande vattenläckan ej avgjord.

En grundläggande Teknisk besiktning av huset är gjord av föreningens byggkonsult, Per-Åke Persson. Besiktningen ska ligga till grund för en framtida Underhållsplan.

Diverse småreparationer av skador på gårdsfasaden mm åtgärdas.

Cykelrummet kompletterat med upphängningskrokar i taket för att bättre kunna rymma fler cyklar.

Föreningen har amorterat 500.000:- på banklånet.

Styrelsen utreder inköp av mattor till trapphusen (på förslag av medlem) samt automatiska dörröppnare.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 121 350
Årets resultat	220 100
	<hr/>
	-901 250

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	220 100
I ny räkning balanseras	-1 121 350
	<hr/>
	-901 250

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	220 100
Dispositioner	-220 100
Årets resultat efter dispositioner	0

Medel för yttre underhåll efter disposition	220 100
---	---------

els H H K

Resultaträkning	Not	2011	2010
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 983 191	2 008 889
Summa intäkter		1 983 191	2 008 889
Föreningens kostnader			
Drift	3	-1 140 942	-1 148 811
Arvoden, personalkostnader	4	-38 152	-39 531
Periodiskt underhåll		0	-594 826
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-84 886	-76 149
Avskrivningar byggnad	5	-130 274	-126 480
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-78 664	-78 234
Summa kostnader		-1 472 918	-2 064 031
Rörelseresultat		510 273	-55 142
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	17 199	16 130
Finansiella kostnader		-307 372	-338 365
Summa finansiella poster		-290 173	-322 235
Resultat efter finansiella poster		220 100	-377 377
Aktuell skatt		0	-4 232
ÅRETS RESULTAT		220 100	-381 609

MS
Hs H H Ca

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	51 910 156	52 040 430
Fastighetsförbättringar	6	2 808 933	2 737 484
Pågående om- och tillbyggnad		718 276	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>55 437 365</u>	<u>54 777 914</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 700	3 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 441 065</u>	<u>54 781 614</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		1 366 407	1 276 415
Avgifts- och hyresfordringar		-50 589	5 422
Övriga kortfristiga fordringar	8	66 753	577 928
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	109 427	88 913
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 491 998</u>	<u>1 948 678</u>
Kassa och bank		764	764
Summa omsättningstillgångar		<u>1 492 762</u>	<u>1 949 442</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 933 827</u>	<u>56 731 056</u>

MS
els # us ca

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		43 560 067	43 560 067
Upplåtelseavgifter		4 899 616	4 899 616
Summa bundet eget kapital		<u>48 459 683</u>	<u>48 459 683</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 121 350	-739 741
Årets resultat		220 100	-381 609
Summa fritt eget kapital		<u>-901 250</u>	<u>-1 121 350</u>
Summa eget kapital		<u>47 558 433</u>	<u>47 338 333</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		27 848	76 565
Leverantörsskulder		36 228	55 592
Skatteskulder		4 511	2 911
Övriga kortfristiga skulder	12	100	9 100
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	306 707	248 555
Summa kortfristiga skulder		<u>375 394</u>	<u>392 723</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 933 827</u>	<u>56 731 056</u>
Ställda säkerheter	14	20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

els H JLS
K C

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>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	1 223 016	1 194 138
Hyror lokaler	300 684	316 791
Hyror bostäder	213 813	213 828
Övriga hyresintäkter	106 204	90 132
Kabel-TV avgifter	58 500	57 000
Övriga intäkter	55 380	137 000
Återförda reserveringar	25 594	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 983 191	2 008 889
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	1 983 191	2 008 889

MS
pls # 28 cc

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	108 821	74 507
Reparationer, löpande underhåll	246 527	106 612
Elavgifter	45 829	57 154
Uppvärmning	391 797	421 223
Vatten och avlopp	39 924	39 936
Renhållning	31 978	33 934
Försäkringar	44 216	43 268
Kabel-TV	132 902	114 525
Övriga fastighetskostnader	1 678	1 995
Övriga driftskostnader	9 736	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 000	52 272
Övriga förvaltningskostnader	24 833	195 885
Revisionsarvode	9 700	7 500
Summa driftskostnader	<u>1 140 941</u>	<u>1 148 811</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 152	9 426
Kostnadsersättning	0	105
Summa arvoden, personalkostnader	<u>38 152</u>	<u>39 531</u>

MS
el 4 *Uca*

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-809 453	-682 973
Årets avskrivningar	-130 274	-126 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-939 727	-809 453
Utgående planenligt värde	<u>29 910 156</u>	<u>30 040 430</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>51 910 156</u>	<u>52 040 430</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 053 000	23 853 000
Taxeringsvärde mark	30 237 000	27 237 000
	<u>52 290 000</u>	<u>51 090 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	49 400 000	48 200 000
Lokaler	2 890 000	2 890 000
	<u>52 290 000</u>	<u>51 090 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 942 811	2 123 031
Årets anskaffningar	150 113	819 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 092 924	2 942 811
Ingående ackumulerade avskrivningar	-205 327	-127 093
Årets avskrivningar	-78 664	-78 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 991	-205 327
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>2 808 933</u>	<u>2 737 484</u>

MS
als 4 18 18

Brf Karlsvik 33
769604-1685

11(13)

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	16 780	16 091
Övriga ränteintäkter	419	39
Summa finansiella intäkter	<u>17 199</u>	<u>16 130</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekontot	11 373	28 106
Övriga fordringar	55 380	549 822
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>66 753</u>	<u>577 928</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	16 780	16 091
Förutbetalda driftskostnader	35 562	32 362
Övriga interimfordringar	57 085	40 460
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>109 427</u>	<u>88 913</u>

Not 10 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	43 560 067	4 899 616	0	-739 741	-381 609
Reservering till yttre fond			594 826	-594 826	
Ianspråktagande av yttre fond			-594 826	594 826	
Balansering av föregående års resultat				-381 609	381 609
Årets resultat					<u>220 100</u>
Belopp vid årets utgång	<u>43 560 067</u>	<u>4 899 616</u>	0	-1 121 350	220 100

MS
MS 4 18 12

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	3,433	rörligt	4 500 000
Swedbank Hypotek	3,21	rörligt	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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skulder till MBF	100	100
Personalens källskatt	0	9 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>100</u>	<u>9 100</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

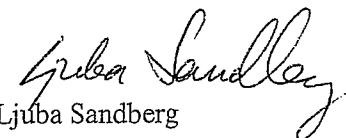
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	160 456	92 580
Upplupna driftskostnader	57 841	75 968
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna revisionsarvoden	7 700	7 550
Upplupna sociala avgifter	9 426	18 852
Övriga interimsskulder	41 284	23 605
Summa	<u>306 707</u>	<u>248 555</u>

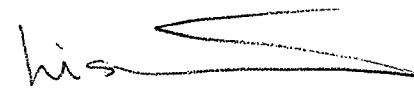
MS
2012-12-31

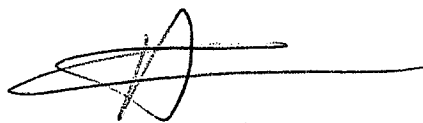
Not 14 Ställda säkerheter

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

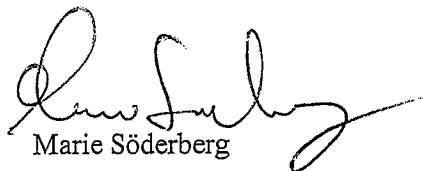
Stockholm 2012-05-01


Ljuba Sandberg


Lisbeth Halth

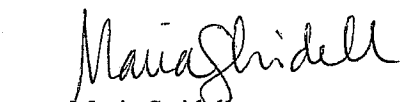

Magnus Forslund

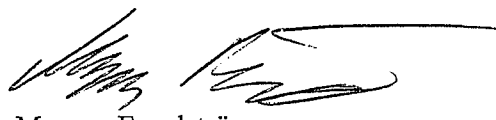

Leif Kurén


Marie Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Maria Stridell
Godkänd revisor


Magnus Fogelström
Internrevisor

ds H K L

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33, org. nr 769604-1685

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 9 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell

Godkänd revisor



Magnus Fogelström

Föreningsvald revisor