

**Brf Karlsvik 33**  
**Org nr 769604-1685**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

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 2012-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Ljuba Sandberg	Ledamot	2014	
Magnus Forslund	Ledamot	2013	
Jessica Sjöberg	Ledamot	2014	
Leif Kurén	Ledamot	2013	
Mats Alders	Ledamot	2014	
Johan Lingefjärd	Suppleant	2013	(avflyttad)
Lisbeth Halth	Suppleant	2013	
Ulrica Ringby Smith	Suppleant	2013	

Styrelsen har under året hållit 11 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 Mikael Nilsson.

#### Arvode

Föreningsstämman reserverade 60 000 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.

## 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 2 760 m<sup>2</sup>, lokalyta 198 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtit.

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

## Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	482	482	482
Låneskuld per totala kvm	kr	2 874	3 206	3 206
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	151	140	150

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört renoveringen av trapphusen. Inköp av mattor till entréplanen har gjorts för att minska nersmutsningen främst under vintertid.

Vidare har föreningen gjort en extra amortering av föreningens lån med 500.000 kronor.

Cykelrummet har kompletterats med krokar i taket för att möjliggöra att fler cyklar får plats i utrymmet.

OVK besiktning av husets lägenheter är påbörjad med ännu ej slutförd.

Utredning om automatiska dörröppnare till ytterdörrarna på entréplanen är påbörjad.

Hyrorna för bostadsrättslägenheterna var oförändrade under 2012.

Ansvarstvisten angående vattenskada från 2010 är inte utagerat utan kvarstår på samma sätt som 2011 i föreningens räkenskaper.

Uppföljning av att det finns installerade brandvarnare i lägenheterna. Utbyte av dörrhandtag på ytterdörrarna till lägenheterna.

Vattenläckage, sent på året, på 5 tr på grund av felkonstruerade takkupor.

Under året har föreningen haft två 2 städdagar.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2013.  
Hyrona höjda för de kommersiella lokalerna, samt för lägenhetshyresgästerna.  
En lägenhetshyresgäst uppsagd på grund av vanvård samt obetalda hyror.  
Namntavlor uppsatta i bägge trappuppgångarna.  
Ansvarstvisten om vattenskada från 2010 avgjord. Föreningen får ingen ersättning.  
Styrelsen har fattat beslut om målning av del av yttertaket.  
Föreningen har under våren bytt städföretag.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 121 350
Årets resultat	135 863
	<hr/>
	-985 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	92 550
Uttag ur fond för yttre underhåll	-186 436
I ny räkning balanseras	-891 601
	<hr/>
	-985 487

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	135 863
Dispositioner	93 886
Årets resultat efter dispositioner	229 749

Medel för yttre underhåll efter disposition	126 214
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 004 269	1 983 191
<b>Summa intäkter</b>		2 004 269	1 983 191
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-1 015 356	-1 140 942
Arvoden, personalkostnader	4	-76 942	-38 152
Periodiskt underhåll	5	-186 436	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-83 500	-84 886
Avskrivningar byggnad	6	-134 182	-130 274
Avskrivningar fastighetsförbättringar	7	-101 797	-78 664
<b>Summa kostnader</b>		-1 598 213	-1 472 918
<b>Rörelseresultat</b>		406 056	510 273
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	14 874	17 199
Finansiella kostnader		-285 067	-307 372
<b>Summa finansiella poster</b>		-270 193	-290 173
Resultat efter finansiella poster		135 863	220 100
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>135 863</u>	<u>220 100</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	51 775 974	51 910 156
Fastighetsförbättringar	7	3 359 882	2 808 933
Pågående om- och tillbyggnad		0	718 276
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>55 135 856</u>	<u>55 437 365</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>55 139 556</u>	<u>55 441 065</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF klientmedel i Handelsbanken		1 365 087	1 366 407
Avgifts- och hyresfordringar		5 408	-50 589
Övriga kortfristiga fordringar	9	13 674	66 753
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	89 603	109 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 473 772</u>	<u>1 491 998</u>
<b>Kassa och bank</b>		764	764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 474 536</u>	<u>1 492 762</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>56 614 092</u>	<u>56 933 827</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		43 560 067	43 560 067
Upplåtelseavgifter		4 899 616	4 899 616
Fond för yttre underhåll		220 100	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>48 679 783</u>	<u>48 459 683</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 121 350	-1 121 350
Årets vinst		135 863	220 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-985 487</u>	<u>-901 250</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>47 694 296</u>	<u>47 558 433</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	8 500 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>8 500 000</u>	<u>9 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		26 379	27 848
Leverantörsskulder		42 545	36 228
Skatteskulder		6 522	4 511
Övriga kortfristiga skulder	13	100	100
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	344 250	306 707
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>419 796</u>	<u>375 394</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>56 614 092</u>	<u>56 933 827</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	15	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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-åriga annuitetsplaner. trapphusrenoveringen skrivs av enligt rak plan på 30 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	1 223 016	1 223 016
Hyror lokaler	315 158	300 684
Hyror bostäder	226 725	213 813
Övriga hyresintäkter	116 910	106 204
Kabel-TV avgifter	58 500	58 500
Övriga intäkter	63 960	55 380
Återförda reserveringar	0	25 594
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 004 269	1 983 191
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 004 269</u>	<u>1 983 191</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	104 027	108 821
Reparationer, löpande underhåll	79 503	246 527
Elavgifter	36 844	45 829
Uppvärmning	447 521	391 797
Vatten och avlopp	43 542	39 924
Renhållning	25 647	31 978
Försäkringar	48 206	44 216
Kabel-TV	114 229	132 902
Övriga fastighetskostnader	1 915	1 678
Övriga driftskostnader	2 950	9 736
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 920	53 000
Övriga förvaltningskostnader	48 554	24 833
Revisionsarvode	8 500	9 700
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 015 356</u>	<u>1 140 941</u>



**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode styrelse	60 000	30 000
Sociala kostnader	16 942	8 152
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>76 942</u>	<u>38 152</u>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Byte värmepump	23 250	0
Del av trapphusrenovering	163 186	0
<b>Summa Periodiskt underhåll</b>	<u>186 436</u>	<u>0</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</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	-939 727	-809 453
Årets avskrivningar	-134 182	-130 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 073 909	-939 727
Utgående planenligt värde	<u>29 775 974</u>	<u>29 910 156</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>51 775 974</u>	<u>51 910 156</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 053 000	22 053 000
Taxeringsvärde mark	30 237 000	30 237 000
	<u>52 290 000</u>	<u>52 290 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	49 400 000	49 400 000
Lokaler	2 890 000	2 890 000
	<u>52 290 000</u>	<u>52 290 000</u>

**Not 7 Fastighetsförbättringar**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 092 924	2 942 811
Justering vindsprojekt	0	150 113
Årets anskaffningar (trapphusrenovering)	652 746	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 745 670	3 092 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-283 991	-205 327
Årets avskrivningar	-101 797	-78 664
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 788	-283 991
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>3 359 882</u></b>	<b><u>2 808 933</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	14 823	16 780
Övriga ränteintäkter	51	419
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>14 874</u></b>	<b><u>17 199</u></b>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	11 424	11 373
Övriga fordringar	2 250	55 380
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>13 674</u></b>	<b><u>66 753</u></b>

**Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	14 823	16 780
Förutbetalda driftskostnader	37 933	35 562
Övriga interimfordringar	36 847	57 085
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>89 603</u></b>	<b><u>109 427</u></b>

**Not 11 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	43 560 067	4 899 616	0	-1 121 350	220 100
Reservering till yttre fond			220 100	-220 100	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				220 100	-220 100
Årets resultat					<u>135 863</u>
Belopp vid årets utgång	<u>43 560 067</u>	<u>4 899 616</u>	<u>220 100</u>	<u>-1 121 350</u>	<u>135 863</u>

**Not 12 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	2,86	rörligt	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,048	rörligt	4 500 000
Summa:			8 500 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			8 500 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			8 500 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skulder till MBF	100	100
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>100</u>	<u>100</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112 400	160 456
Upplupna driftskostnader	91 942	57 841
Upplupna styrelsearvoden	60 000	30 000
Upplupna revisionsarvoden	8 500	7 700
Upplupna sociala avgifter	18 852	9 426
Övriga interimsskulder	52 556	41 284
<b>Summa</b>	<u>344 250</u>	<u>306 707</u>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</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 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ljuba Sandberg

Mats Alders

Magnus Forslund

Leif Kurén

Jessica Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Godkänd revisor

Magnus Fogelström  
Internrevisor