

Brf Karlsvik 33
Org nr 769604-1685

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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


Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Leif Kurén	Ordförande	2015
Magnus Forslund	Ledamot	2015
Eva-Karin Alders	Ledamot	2016
Ljuba Sandberg	Ledamot	2016
Jessica Sjöberg	Ledamot	2016
Daniel Isberg	Suppleant	2015
Ulrica Rigby Smith	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Lisbeth Halth och Björn Gullberg.

Föreningsstämman reserverade 70 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2002-10-01 fastigheten Karlsvik 33, Stockholm kommun, 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 m², lokalyta 198 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

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

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 Maries Puts och Ståd avseende städning, Hissen AB om hisserivce samt Comhem om kabel-tv och bredband.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande skett:

- Föreningen har fått rätt i Hyresnämnd samt Hovrätt angående uppsägning av hyreskontraktet avseende en hyreslägenhet. Lägenheten tömd vid årsskiftet.
- Under året har föreningen haft två 2 städdagar.
- Avgifterna för bostadsrättslägenheterna var oförändrade under 2014.
- Hyrorna höjda för hyreslägenheterna.
- Beslut att måla räcken på Kungsbalkongerna samt vädringsbalkongerna. Målningen ska utföras under våren 15.
- Beslut att renovera husets fönsterbågar, med början fönster mot gården och balkonger mot gatan. Inleds våren 15
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2015.
- Fastigheten har numera en godkänd OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)
- Nya trivselregler framtagna och införda under året
- Entremattorna i trapphusen tvättade
- Yttertakets målat
- Lokalhyresgästen FORM2 har sagt upp hyreskontraktet
- Skänkt kvarlämnade, bortglömda, cyklar till välgörande ändamål

Efter räkenskapsårets utgång har följande skett:

- Den f. d. hyreslägenheten har renoverats och kommer att säljas som bostadsrätt under april.
- Fönsterrenoveringarna påbörjas under mars - april
- Ny hyresgäst efter FORM2
- Renovering av en hyreslägenhet sker under april
- Hyrorna för hyreslägenheterna höjs 1,5%
- Storstädning av trappuppgångarna skall ske efter vårens städdag

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan/-er. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 328 400 kr jämfört med tidigare plan/-er. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	kr	2 007 760	2 037 477	2 004 269	1 983 191
Resultat efter finansiella poster	kr	-381 888	380 366	135 863	220 100
Soliditet	%	84	84	84	84
Likviditet	%	527	500	351	398
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	482	482	482	482
Låneskuld per totala kvm	kr	2 874	2 874	2 874	3 055
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	132	151	151	133
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-603 784
Årets resultat	-381 888
	<u>-985 672</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	92 550
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-304 653
I ny räkning balanseras	-773 569
	<u>-985 672</u>
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-381 888
Dispositioner	212 103
	<u>-169 785</u>
Årets resultat efter dispositioner	
	-169 785
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 661

ca
18
x
25
M.F.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 007 760	2 037 477
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 007 760	2 037 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 044 232	-1 005 185
Periodiskt underhåll	4	-304 653	0
Övriga externa kostnader	5	-208 434	-121 988
Arvoden och personalkostnader	6	-88 175	-73 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-576 607	-242 068
Summa rörelsekostnader		-2 222 101	-1 443 002
Rörelseresultat		-214 341	594 475
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	33 365	26 296
Finansiella kostnader		-200 912	-240 405
Summa finansiella poster		-167 547	-214 109
Resultat efter finansiella poster		-381 888	380 366
Årets resultat		-381 888	380 366
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-381 888	380 366
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		304 653	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-92 550	-92 550
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-169 785	287 816

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	51 195 411	51 637 766
Fastighetsförbättringar	9	3 121 770	3 256 022
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 317 181	54 893 788
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 700	3 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		54 320 881	54 897 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	32 819
Övriga fordringar	10	49 116	11 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 396	77 884
Klientmedel i SHB		2 177 025	1 973 774
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 309 537	2 095 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		765	764
<i>Summa kassa och bank</i>		765	764
Summa omsättningstillgångar		2 310 302	2 096 733
Summa tillgångar		56 631 183	56 994 221

h
18
X
js
shf
la

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

48 459 683

48 459 683

218 764

126 214

Summa bundet eget kapital

48 678 447

48 585 897

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-603 784

-891 600

-381 888

380 366

Summa fritt eget kapital

-985 672

-511 234

Summa eget kapital

47 692 775

48 074 663

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

8 500 000

8 500 000

Summa långfristiga skulder

8 500 000

8 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

17 609

23 605

50 078

94 783

1 374

3 525

50

100

369 297

297 545

Summa kortfristiga skulder

438 408

419 558

Summa eget kapital och skulder

56 631 183

56 994 221

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

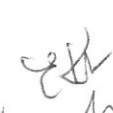
20 000 000

20 000 000

Summa ställda säkerheter

20 000 000

20 000 000

ca 
18  
18 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	fr.o.m. 2006
Vind	30 år	
Lokalrenovering	20 år	
Fasad- och balkongrenovering	30 år	
Säkerhetsdörrar	30 år	
Trapphusrenovering	30 år	

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 223 004	1 223 016
Hyror lokaler	345 594	336 225
Hyror bostäder	238 532	234 573
Kabel-TV avgifter	58 500	58 500
Övriga hyrestillägg	120 076	119 071
Övriga intäkter	107 369	66 092
Brutto	2 093 075	2 037 477
Hyresförluster vakanser bostäder	-66 492	0
Hyresförluster vakanser lokaler	-18 823	0
Summa nettoomsättning	2 007 760	2 037 477

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	109 067	106 279
Reparationer, löpande underhåll	181 369	96 545
Elavgifter	31 562	35 794
Uppvärmning	389 801	447 772
Vatten och avlopp	44 197	43 585
Renhållning	28 067	21 812
Försäkringar	54 530	51 537
Kabel-TV / Internet	122 804	118 366
Övriga fastighetskostnader	1 095	2 035
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 740	81 460
Summa driftskostnader	1 044 232	1 005 185

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Montering fläkt i lokal	10 865	0
Målning tak	82 000	0
Injustering radiatorsystem	150 675	0
OVK	61 113	0
Summa periodiskt underhåll	304 653	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Förbrukningsinventarier	1 733	1 594
Kontorsmaterial	1 094	0
Kommunikation	1 108	5 528
Porto	0	240
Revision	9 100	8 800
Föreningsmöten	11 445	6 631
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 356	55 760
Övriga förvaltningskostnader	14 698	8 826
Konsultarvoden	106 350	29 001
Medlems- och föreningsavgifter	5 550	5 608
Summa övriga externa kostnader	208 434	121 988

Handwritten signatures and initials:
M. K. 18, [Signature], R.M.L.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Arvode styrelse	70 000	60 000
Sociala kostnader	18 175	13 761
Summa arvoden, personalkostnader	88 175	73 761

Not 7 Finansiella intäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	33 280	26 228
Övriga ränteintäkter	85	68
Summa finansiella intäkter	33 365	26 296

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 849 883	30 849 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 212 117	-1 073 909
Årets avskrivningar	-442 355	-138 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 654 472	-1 212 117
Utgående planenligt värde	29 195 411	29 637 766
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde	22 000 000	22 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	51 195 411	51 637 766

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 631 000	26 631 000
Taxeringsvärde mark	31 475 000	31 475 000
	58 106 000	58 106 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	3 306 000	3 306 000
	58 106 000	58 106 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 745 670	3 745 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 745 670	3 745 670
Ingående ackumulerade avskrivningar	-489 648	-385 788
Årets avskrivningar	-134 252	-103 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-623 900	-489 648
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>3 121 770</u>	<u>3 256 022</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	11 577	11 492
Övriga fordringar	37 539	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>49 116</u>	<u>11 492</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</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	126 214	-891 600	380 366
Reservering till yttre fond			92 550	-92 550	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				380 366	-380 366
Årets resultat					-381 888
Belopp vid årets utgång	43 560 067	4 899 616	218 764	-603 784	-381 888

[Handwritten signatures and initials]

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Swedbank hypotek	1,463	rörligt	4 000 000
Swedbank hypotek	1,922	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

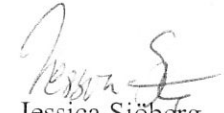
Not 13 Övriga skulder

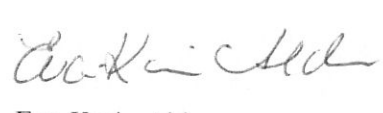
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skulder till MBF	50	100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>50</u>	<u>100</u>

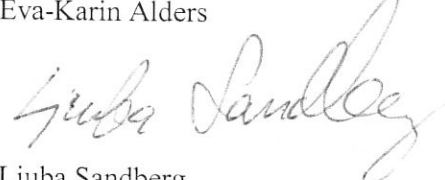
Stockholm 2015-05-04


Leif Kuren
Ordförande


Magnus Forslund

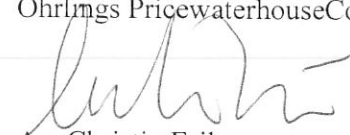

Jessica Sjöberg


Eva-Karin Alders


Ljuba Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor


Magnus Fogelström
Revisor


Handwritten initials and signatures, including a large star-like mark and the letters 'M.F.'.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2014.

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.

Revisorns 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

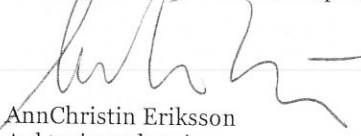
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

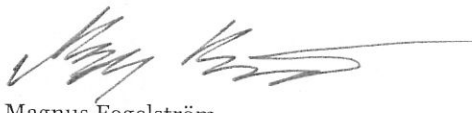
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 6 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor



Magnus Fogelström
Föreningsvald revisor