

Brf Karlsvik 33
Org nr 769604-1685

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Jessica Sjöberg	Ordförande	2016	
Eva-Karin Alders	Ledamot	2016	
Ljuba Sandberg	Ledamot	2016	
Ulrica Rigby-Smith	Ledamot	2017	
Martina Westman	Ledamot	2017	avflyttad
Daniel Isberg	Suppleant	2016	
Elin Victor	Suppleant	2016	
Pierre Gudmundsson	Suppleant	2016	

Styrelsen har under året hållit 10 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 Marie Söderberg, Lisbeth Halth och Björn Guldborg.

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
10 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1946.

37 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 3 lägenheter och 4 lokaler/lagerutrymmen uthyres. Total boyta 2 760 m², lokalyta 198 m².

Under räkenskapsåret har sju 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 Städ avseende städning, Hissen AB om hisserivce samt Comhem om kabel-tv och bredband.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande skett:

Våren 2015 såldes en av föreningens hyresrätter för 4,825 MSEK. Som en följd av detta amorterades föreningens lån med 4,0 MSEK och föreningen kunde genomföra en omfattande renovering av fastighetens fönster, både mot gata och gård. Arbetet genomfördes i två etapper med start mot gården under våren 2015 och mot gatan under hösten 2015. Samtliga fönster har försetts med isolerande innerglas och fönstren mot gatan har försetts med ljudisolerande glas. Många av fönsterbågarna samt balkongdörrarna har fått nytt trä. I och med renoveringen målades även samtliga fönster och balkongdörrar. Fastighetens gemensamma vädringsbalkonger samt de två kungsbalkongerna har rostbehandlats samt målats om.

Föreningens värmepump har servats och reparerats. I och med detta har samtliga element justerats för att säkerställa att vi ej har luftfickor i värmesystemet och att lägenheterna håller en bra innetemperatur.

Två hyreslägenheter har fått kompletterande underhåll genom målning.

Båda portarna (S:t Eriksgatan 9 och Pontonjärgatan 32) har försetts med automatiska dörröppnare för att underlätta för de boende att öppna och stänga portarna.

Under 2015 har två städdagar genomförts med ett gott deltagarantal.

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 946 677	2 007 760	2 037 477	2 004 269
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 976 863	-381 888	380 366	135 863
Soliditet	%	91	84	84	84
Likviditet	%	313	527	500	351
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	484	482	482	482
Låneskuld per totala kvm	kr	1 521	2 874	2 874	2 874
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	127	132	151	151

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-773 569
Årets resultat	-1 976 863
	<hr/>
	-2 750 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 093 424
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-2 093 424
I ny räkning balanseras	-2 750 432
	<hr/>
	-2 750 432

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 976 863
Dispositioner	0
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-1 976 863
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 661
---	-------



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 946 677	2 007 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 946 677	2 007 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 015 679	-1 044 232
Periodiskt underhåll	4	-2 093 424	-304 653
Övriga externa kostnader	5	-208 515	-208 434
Arvoden och personalkostnader	6	-86 797	-88 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 815	-576 607
Summa rörelsekostnader		-3 998 230	-2 222 101
Rörelseresultat		-2 051 553	-214 341
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	164 017	33 365
Finansiella kostnader		-89 327	-200 912
Summa finansiella poster		74 690	-167 547
Resultat efter finansiella poster		-1 976 863	-381 888
Årets resultat		-1 976 863	-381 888
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 976 863	-381 888
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 093 424	304 653
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 093 424	-92 550
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 976 863	-169 785

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

53 798 624

54 317 181

Inventarier, verktyg och installationer

9

150 617

0

Summa materiella anläggningstillgångar

53 949 241

54 317 181

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 700

3 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 700

3 700

Summa anläggningstillgångar

53 952 941

54 320 881

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

79

0

Övriga fordringar

10

663

49 116

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

84 044

83 396

Klientmedel i SHB

1 257 333

2 177 025

Summa kortfristiga fordringar

1 342 119

2 309 537

Kassa och bank

Kassa och Bank

765

765

Summa kassa och bank

765

765

Summa omsättningstillgångar

1 342 884

2 310 302

Summa tillgångar

55 295 825

56 631 183

Ag

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		53 110 409	48 459 683
Fond för yttre underhåll		6 661	218 764
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>53 117 070</u>	<u>48 678 447</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-773 569	-603 784
Årets resultat		-1 976 863	-381 888
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 750 432</u>	<u>-985 672</u>
Summa eget kapital		<u>50 366 638</u>	<u>47 692 775</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 500 000</u>	<u>8 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 228	50 078
Skatteskulder		2 414	1 374
Övriga skulder	13	1 050	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 495	386 906
Summa kortfristiga skulder		<u>429 187</u>	<u>438 408</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 295 825</u>	<u>56 631 183</u>

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		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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	t.o.m. år 2080
Vind	30 år	t.o.m. år 2038
Lokalrenovering	20 år	t.o.m. år 2026
Fasad- och balkongrenovering	30 år	t.o.m. år 2036
Säkerhetsdörrar	30 år	t.o.m. år 2039
Trapphusrenovering	30 år	t.o.m. år 2040
Automatiska dörröppnare	10 år	t.o.m. år 2025
Inventarier - tvättutrustning	15 år	t.o.m. år 2029

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

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 241 094	1 223 004
Hyror lokaler	350 921	345 594
Hyror bostäder	209 166	238 532
Kabel-TV avgifter	57 750	58 500
Övriga hyrestillägg	123 736	120 076
Övriga intäkter	1 248	107 369
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 983 915	2 093 075
Hysesförluster vakanser bostäder	-29 649	-66 492
Hysesförluster vakanser lokaler	-6 353	-18 823
Övriga vakanser hyresförluster	-1 236	0
Summa nettoomsättning	<u>1 946 677</u>	<u>2 007 760</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	142 368	109 067
Reparationer, löpande underhåll	114 691	181 369
Elavgifter	29 284	31 562
Uppvärmning	377 079	389 801
Vatten och avlopp	43 768	44 197
Renhållning	46 873	28 067
Försäkringar	55 560	54 530
Kabel-TV / Internet	122 792	122 804
Övriga fastighetskostnader	485	1 095
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 780	81 740
Summa driftskostnader	<u>1 015 680</u>	<u>1 044 232</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Montering fläkt i lokal	0	10 865
Målning tak	0	82 000
Injustering radiatorsystem	0	150 675
OVK	0	61 113
Fönsterrenovering	1 898 898	0
Balkongmålning	72 476	0
Byte expansionskärl samt luftning av radiatorer	122 050	0
Summa periodiskt underhåll	<u>2 093 424</u>	<u>304 653</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 605	1 733
Kontorsmaterial	40	1 094
Kommunikation	1 187	1 108
Porto	700	0
Indrivning	47	0
Revision	9 900	9 100
Föreningsmöten	13 570	11 445
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 730	57 356
Övriga förvaltningskostnader	16 347	14 698
Konsultarvoden	95 650	106 350
Medlems- och föreningsavgifter	5 550	5 550
Övriga externa kostnader	189	0
Summa övriga externa kostnader	<u>208 515</u>	<u>208 434</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	70 000	70 000
Sociala kostnader	16 797	18 175
Summa arvoden, personalkostnader	<u>86 797</u>	<u>88 175</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	54 171	33 280
Övriga ränteintäkter	86	85
Utdelningar	109 760	0
Summa finansiella intäkter	<u>164 017</u>	<u>33 365</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 595 553	34 595 553
Inköp/Aktiveringar	64 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 660 053	34 595 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 278 372	-1 701 765
Årets avskrivningar	-583 057	-576 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 861 429	-2 278 372
Utgående planenligt värde	<u>31 798 624</u>	<u>32 317 181</u>
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	<u>53 798 624</u>	<u>54 317 181</u>

As

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 631 000	26 631 000
Taxeringsvärde mark	31 475 000	31 475 000
	<hr/>	<hr/>
	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
	<hr/>	<hr/>
	58 106 000	58 106 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Årets anskaffningar	161 375	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 375	0
Årets avskrivningar	-10 758	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 758	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>150 617</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	663	11 577
Övriga fordringar	0	37 539
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>663</u>	<u>49 116</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	218 764	-603 784	-381 888
Upplåtelse lägenhet	1 148 114	3 502 612			
Reservering till yttre fond			92 550	-92 550	
Ianspråktagande av yttre fond			-304 653	304 653	
Balansering av föregående års resultat				-381 888	381 888
Årets resultat					<hr/>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	44 708 181	8 402 228	6 661	-773 569	-1 976 863

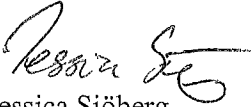
Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank hypotek	0,785	rörligt	4 000 000
Swedbank hypotek	0,804	rörligt	500 000
Summa:			4 500 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			4 500 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 500 000

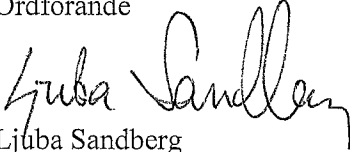
Not 13 Övriga skulder


	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skulder till MBF	1 050	50
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 050</u>	<u>50</u>

Stockholm 2016-05-02


Jessica Sjöberg
Ordförande

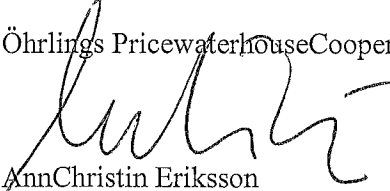

Eva-Karin Alders


Ljuba Sandberg


Ulrica Rigby-Smith

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor


Magnus Fogelström
Revisor

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 2015.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015 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 2015.

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 revisionsssed 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 9 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor


Magnus Fogelström
Föreningsvald revisor