

Brf Karlsvik 39
Karlsviksgatan 18, nb
112 41 Stockholm

Årsredovisning

för

Brf Karlsvik 39

702002-8663

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Karlsvik 39 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Verksamhet under året

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Karlsvik 39 och 40 med tillhörande mark. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6.170 kvm, varav 5.364 kvm utgör lägenhetsyta och 806 kvm lokalyta.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2008. Styrelsen har efter detta haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Ansvarsområden	Suppleanter	Ansvarsområden
Jan Asztély	Ordförande	Sophie Rabenius	Underhållsplan
Henry Persson	Vice Ordförande, Lokaler	Dennis Ericson	Hemsidan
Signe Burgstaller	Sekreterare	Margareta Thorén	Information, Karlsviksnytt
Anders Palmius	Teknisk förvaltning	Ulf Arnell	Förråd, Andrahandsuthyrning
Magnus Källmark	Energi, Ventilation		

Revisorer

Revisor har varit Britt-Marie Winther, Winthers Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Elisabeth Berg, Lisa Palmius, Anders Gernandt och Fredrik Wessel.

Föreningsfrågor

Gårdsdag ordnades under våren och hösten (två tillfällen). Vid lucia anordnades glögg i föreningslokalen.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt samt hållit 10 protokollförda sammanträden. Av föreningens 84 medlemslägenheter har 6 stycken överlåtits under året. Föreningens stadgar har reviderats med SBC:s hjälp, som också gjort en total genomgång av stadgarna. De reviderade stadgarna har underställts och godkänts av föreningens medlemmar vid extra och ordinarie föreningsstämma under våren år 2008.

Ekonomisk och Teknisk Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, inklusive lägenhets- och medlemsregistret (pantregistrering) administreras av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Sedan 2006 sköts Fastighetsskötseln av Åkerlunds Fastighetsservice.

Hissgruppen AB Bromma sköter service och underhåll av våra hissar.

Ahlins Plåt sköter snö- och istappsjour och har numera också uppdrag att årligen besiktiga och dokumentera takets kondition.

ISS har ett avtal om städning av trapphus samt regelbundet utbyte av avtorkningsmattor i trapphusentréerna under vinterhalvåret.

Den fortlöpande skötseln av trädgårdsanläggningarna på gården sköts av föreningens medlemmar. Vid

större insatser anlitas en trädgårdsfirma.

Förutom insamling av hushållssopor har föreningen insamling av mindre grovsopor (ej byggavfall), elektronikavfall och tidningar.

Vidare har föreningen ett avtal med Alfa Laval om styrning av värmeflödet till fastigheten. Hittills utförd uppföljning av åtgången av fjärrvärme pekar mot en minskning om 6 %.

Teknik

Utförda förbättrings- och underhållsåtgärder under år 2008

Under år 2007 påbörjad stamspolning har avslutats under 2008.

Ny värmväxlare för fjärrvärmens och styrsystem för värme flödet till fastigheten har installerats i undercentralen.

Genomfört byte till mer energisnåla tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare (nr 18) till tvättstugorna.

Fönster på Karlsviksgatan 16 har reparerats.

Frånluftsfläktar på Karlsviksgatan 18 har bytts ut.

Renoveringen av bastun har fördröjts på grund av svårigheten att få in realistiska anbud. Bastun kommer dock med stor sannolikhet att renoveras under 2009.

Under det kommande året kommer även återstående frånluftsfläktar på Karlsviksgatan 16 och Sankt Eriksgatan 17 och 19 att bytas ut. Därefter står en totalrenovering och modernisering av hissarna på tur. Åtminstone en hiss beräknas bli färdig under år 2009.

Gatufasaderna kommer att renoveras samt fallet på takrännorna mot dessa kommer byggas om. Dessa arbeten kommer att samordnas så att samma byggnadsställning kan användas vid de båda arbetena.

Ekonomi

Föreningen upplåter 9 affärslokaler med hyresrätt. Under året har 4 stycken hyreskontrakt omförhandlats.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under 2008 till marknadsmässiga hyror.

På utgiftssidan har driftkostnaderna kunnat hållas oförändrade.

Flerårsöversikt (tkr)	2008	2007	2006	2005	2004
Hysesintäkter	1 307 403	1 182 324	1 120 716	1 160 403	1 144 207
Fastighetsskatt	200 210	367 410	408 340	400 940	393 540
Statlig inkomstskatt	7 526	6 081	632 354	630 120	631 274
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	235	260	335	335	323
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	16	16	19	19	18
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	129	138	138	142	133
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	17	19	11	20	20
Energiförbr kWh/kvm bostadsrättsyta	15 946	18 175	11 179	19 166	20 174

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-142 628
årets vinst	45 752

-96 876

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes i enlighet med föreningens stadgar	272 823
i ny räkning överföres	-369 699

-96 876

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Årsavgifter		1 258 020	1 395 214
Hyror		1 307 403	1 182 324
Övriga ersättningar och intäkter		250	600
		2 565 673	2 578 138
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	1	-142 635	-156 097
Reparationer	2	-427 063	-330 076
Taxebundna kostnader	3	-972 096	-1 028 058
Övriga driftskostnader	4	-134 599	-122 902
Fastighetsskatt		-200 210	-367 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-143 143	-155 334
Personalkostnader	6	-180 939	-117 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-349 934	-285 939
		-2 550 619	-2 563 449
Rörelseresultat		15 054	14 689
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	38 224	36 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-215
		38 224	35 817
Resultat efter finansiella poster		53 278	50 506
Resultat före skatt		53 278	50 506
Skatt på årets resultat		-7 526	-6 081
Årets resultat		45 752	44 425

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	13 788 333	13 700 060
Inventarier	11	151 828	17 771
		13 940 161	13 717 831
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		13 942 161	13 719 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		597 621	593 097
Övriga fordringar		65 197	2 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 364	46 984
		712 182	642 468
Kassa och bank		1 618 367	1 892 999
Summa omsättningstillgångar		2 330 549	2 535 467
SUMMA TILLGÅNGAR		16 272 710	16 255 298

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 140 000	14 140 000
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		1 009 088	736 265
		15 170 088	14 897 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-142 628	85 769
Årets resultat		45 752	44 425
		-96 876	130 194
Summa eget kapital		15 073 212	15 027 459
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 354	148 690
Aktuella skatteskulder		41 486	60 596
Övriga skulder		214 477	213 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		767 181	804 795
Summa kortfristiga skulder		1 199 498	1 227 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 272 710	16 255 298
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	59 292	62 756
Städning	83 343	93 341
	142 635	156 097

Not 2 Reparationer

	2008	2007
Bostadsrättslägenheter	3 854	25 335
Hyseslokaler	11 823	186 261
Föreningslokal	9 954	917
Tvättstuga	4 191	6 351
VVS	73 750	9 147
Ventilation	35 193	0
Värmesystem	34 030	400
Hiss	76 346	7 215
Tak	0	4 350
Fönster	94 656	0
Gård	15 125	25 403
Övrigt	4 478	3 280
Gemensamma utrymmen	63 663	61 417
	427 063	330 076

Not 3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Elkostnader	86 704	84 502
Värmekostnader	692 496	738 904
Vattenkostnader	90 486	97 086
Sophämtning	62 866	51 225
Grovsopor	33 236	49 154
Snöröjning	6 308	7 188
	972 096	1 028 059

Not 4 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkring	53 874	50 610
Kabel-TV	75 912	72 292
Bredband	4 813	0
	134 599	122 902

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Möteskostnader	13 442	13 721
Förvaltningskostnader	104 601	91 051
Revisionsarvoden	17 788	15 250
Konsultarvoden	7 312	35 312
	143 143	155 334

Not 6 Personalkostnader

	2008	2007
Löner	20 355	0
Styrelse och internrevisor	122 026	90 000
Sociala kostnader	38 558	27 633
	180 939	117 633

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Värmeanläggning	5 %
Ventilation	10 %
Takrenovering	10 %
Bredband	20 %
Inventarier	20 %

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2008	2007
Avskrivningar på byggnader	149 118	149 118
Avskr förbättringar	112 923	112 923
Avskrivning ventilation	31 845	19 455
Avskr värmeanläggning	16 980	0
Avskrivning på maskiner & inv.	39 068	4 443
	349 934	285 939

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Utdelning från Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	-10 680	-9 345
Ränteintäkter	-27 544	-26 687
	-38 224	-36 032

Not 10 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 104 113	16 909 562
Inköp	399 139	194 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 503 252	17 104 113
Ingående avskrivningar	-3 404 053	-3 122 557
Årets avskrivningar	-310 866	-281 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 714 919	-3 404 053
Utgående redovisat värde	13 788 333	13 700 060
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	46 941 000	46 941 000
	90 941 000	90 941 000

I utgående redovisat värde ingår mark med 5 445 314 kr

Not 11 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 214	0
Inköp	173 125	22 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 339	22 214
Ingående avskrivningar	-4 443	0
Årets avskrivningar	-39 068	-4 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 511	-4 443
Utgående redovisat värde	151 828	17 771

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 140 000	21 000	736 265	85 769	44 425
Årets avsättning till yttre fond			272 823	-272 823	
Disposition av föregåendeårs resultat:				44 425	-44 425
Årets resultat					45 752
Belopp vid årets utgång	14 140 000	21 000	1 009 088	-142 629	45 752

Stockholm den 3 april 2009

Jan Asztély

Signe Burgstaller

Magnus Källmark

Anders Palmius

Henry Persson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Britt-Marie Winther
Godkänd revisor