

Årsredovisning för
Brf Karlsvik 39
702002-8663
Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlsvik 39, 702002-8663 får härmed avge årsredovisning för 2010.

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 19 maj 2010. Styrelsen har efter detta haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Jan Asztély	Ordförande
Henry Persson	Vice Ordförande
Kim Boström	Sekreterare, hemsidan
David Bauner	Teknisk förvaltning
Dennis Ericsson	Energi, ventilation, balkonger

Suppleanter

Anders Gernandt	Teknisk förvaltning
Cecilia Garpe	Karlsviksnytt
Ulf Arnell	2:a handsuthyrn, förråd, bastu
Ursula Forner	

Revisorer

Revisor har varit Britt-Marie Winther, Winthers Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Eva Rehnberg-Arvidsson, Roland Hellström, Johan Aspengren och Marie Cederholm

Föreningsfrågor

Gårdsdag ordnades en gång under våren och två gånger under hösten. Vid lucia anordnades en glöggkväll i föreningslokalen.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt samt hållit 12 protokollförda sammanträden. Av föreningens 84 medlemslägenheter har fyra stycken överlåtits under året. Föreningens informationsorgan Karlsviksnytt har kommit ut med två nummer.

Teknisk Förvaltning

Sedan 2006 sköts Fastighetsskötseln av Åkerlunds Fastighetservice.

Hissgruppen AB Bromma sköter service och underhåll av våra hissar.

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

ISS har ett avtal om städning av trapphus.

Berendsen har avtal om regelbundet utbyte av avtorkningsmattor i trapphusentréerna under vinterhalvåret.

Den fortlöpande skötseln av trädgårdsanläggningarna på gården sköts av föreningens medlemmar. Trädgårdsmästare Eva von Sydow har anlitats för större insatser med gårdens växlighet.

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

Vidare har föreningen ett avtal med Alfa Laval om styrning av värmeflödet till fastigheten.

[Handwritten initials]

Utförda förbättrings och underhållsåtgärder under 2010

- Föreningens hissar har genomgått en fullständig modernisering..
- Gårdens gräsmattor har toppdressats.
- Trätrappan som förbinder de bägge gårdarna har reparerats.
- Skador efter vinterns snöskottning har reparerats.
- En inventering av erforderligt fönsterunderhåll har påbörjats.
- En ombyggnad av en rännal med dåligt fall på taket på Sankt Eriksgatan 19 har påbörjats.

Moderniseringen av föreningens hissar har genomförts planenligt.

Planering av fönsterreoveringar har tyvärr dragit ut på tiden men förhoppningsvis kommer de mest akuta reparationerna att kunna genomföras under 2011.

Trädgårdsmästaren Eva von Sydhov har deltagit som instruktör vid gårdsdagen under våren vilket varit mycket lyckat. Vi hoppas att samarbetet skall kunna fortsätta under 2011 med bl a en planeringsdag under våren då växtligheten förnyas.

Den erforderliga vattningen efter gräsmattornas toppdressning har utförts av medlemmar.

Balkongutbyggnaden vid gatufasaderna har skjutits upp på grund av att villkoren för utbyggnaden av balkongerna har ändrats under projektets gång. Det senaste villkoret från byggnadsnämnden är att samtliga balkonger i tidigare lägen på gatusidan måste byggas ut. En kompromiss håller på att diskuteras med byggnadsnämnden. Detta skjuter upp balkongutbyggnaden på gatusidan till minst 2012. På gårdssidan kommer dock några balkonger att byggas under sensommaren/hösten 2011.

Föreningen kommer att under 2011 byta städentreprenör. Styrelsen hoppas därmed kunna höja städningens kvalitetsnivå.

Ekonomi

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

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

Samtliga lokaler varit uthyrda under 2010 till marknadsmässiga hyror.

På utgiftssidan har driftkostnaderna i stort sätt kunnat hållas oförändrade.

Planerat underhåll av tak och fönster har skjutits fram till 2011 varför likviditeten vid årsskiftet är bättre än planerat.

Föreningen har enligt Lantmäteriverkets instruktioner givit varje lägenhet ett nytt lägenhetsnummer. De nya numren skall komplettera varje individs gatuadress med ett lägenhetsnummer i folkbokföringen.

Ekonomisk översikt

	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter	1 396 765	1 287 302	1 307 403	1 182 324	1 120 716
Fastighetsskatt	221 748	206 258	200 210	367 410	408 340
Statlig inkomstskatt	-	1 275	7 526	6 081	632 354
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	258	235	235	260	335
Lån/kvm bostadsrättsyta	269	-	-	-	-
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	19	15	16	16	19
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	12	15	17	19	11

[Handwritten signature]
A

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-704 419
årets resultat	159 536
Totalt	<u>-544 883</u>
disponeras	
till fond för yttre underhåll avsättes i enlighet med föreningens stadgar	358 344
att balanseras i ny räkning	<u>-903 227</u>
Summa	-544 883

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

3 A
DE-

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 383 768	1 258 503
Hyror		1 396 765	1 287 302
		<u>2 780 533</u>	<u>2 545 805</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel och städning	1	-158 496	-154 751
Reparationer	2	-226 752	-413 661
Taxebundna kostnader	3	-1 163 563	-1 019 200
Övriga driftskostnader	4	-148 970	-140 465
Fastighetsskatt		-221 748	-206 258
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-115 841	-138 093
Personalkostnader	6	-159 447	-165 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-435 982	-380 132
Rörelseresultat		<u>149 734</u>	<u>-72 292</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 921	12 197
Räntekostnader		-17 119	-526
Resultat efter finansiella poster		<u>159 536</u>	<u>-60 621</u>
Resultat före skatt		<u>159 536</u>	<u>-60 621</u>
Skatt på årets resultat		-	-1 275
Årets resultat		<u>159 536</u>	<u>-61 896</u>

B
A
DE.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 863 397	14 160 312
Inventarier	11	73 693	112 760
		<u>15 937 090</u>	<u>14 273 072</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 000	2 000
		<u>15 939 090</u>	<u>14 275 072</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		636 328	620 995
Övriga fordringar		38 227	45 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 915	45 374
		<u>729 470</u>	<u>712 125</u>
Kassa och bank		1 288 709	1 277 605
		<u>2 018 179</u>	<u>1 989 730</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 957 269</u>	<u>16 264 802</u>

DE.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 140 000	14 140 000
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		1 554 734	1 281 911
		<u>15 715 734</u>	<u>15 442 911</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-704 419	-369 699
Årets resultat		159 536	-61 896
		<u>-544 883</u>	<u>-431 595</u>
Summa eget kapital		<u>15 170 851</u>	<u>15 011 316</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 443 750	-
		<u>1 443 750</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		150 851	148 966
Skatteskulder		21 812	916
Övriga skulder		329 044	299 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		840 961	803 974
		<u>1 342 668</u>	<u>1 253 486</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 957 269</u>	<u>16 264 802</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

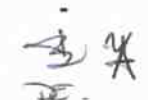
Ställda säkerheter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000
varav i eget förvar	2 518 000	11 018 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser
Summa

	<u>-</u>	<u>-</u>



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.

A A
DB-

Noter

Not 1 Fastighetsskötsel och städning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	73 476	61 470
Städning	85 020	93 281
Summa	158 496	154 751

Not 2 Reparationer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Bostadsrättslägenheter	-	6 201
Hyseslokaler	16 282	80 481
Föreningslokal	95	149
Tvättstuga	9 273	39 051
Bastu	434	13 777
VVS	15 103	43 952
Värmesystem	53 824	65 807
Hiss	39 331	72 664
Gemensamma utrymmen	54 951	61 464
Tak	-	6 250
Fönster	3 311	-
Gård	32 655	19 359
Övrigt	1 493	4 506
Summa	226 752	413 661

Not 3 Taxebundna kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Elkostnader	103 545	80 977
Värmekostnader	832 910	746 012
Vattenkostnader	62 036	80 429
Sophämtning	67 606	72 235
Grovsopor	34 491	33 296
Snöröjning	62 975	6 251
Summa	1 163 563	1 019 200

Not 4 Övriga driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Försäkring	63 774	56 237
Kabel-TV	81 356	80 388
Bredband	3 840	3 840
Summa	148 970	140 465

Handwritten marks:
A checkmark and the initials "DE" are present below the table.

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Möteskostnader	15 011	19 658
Förvaltningskostnader	82 798	104 122
Revisionsarvoden	12 995	14 313
Konsultarvoden	5 037	-
Summa	115 841	138 093

Not 6 Personalkostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Löner	19 771	31 479
Styrelse och internrevisor	110 000	110 001
Sociala kostnader	29 676	24 057
Summa	159 447	165 537

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Byggnad	1,5%
Fastighetsförbättringar	10%
Värmeanläggning	5%
Ventilation	10%
Takreovering	10%
Bredband	20%
Bastu	10%
Hiss	5%
Inventarier	20%

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Avskrivning byggnader	149 117	149 118
Avskrivning fastighetsförbättringar	22 670	71 817
Avskrivning ventilation	62 086	62 087
Avskrivning värmeanläggning	16 980	16 980
Avskrivning bastu	41 062	41 062
Avskrivning hiss	105 000	-
Avskrivning maskiner och inventarier	39 067	39 068
Summa	435 982	380 132

[Handwritten signatures]

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Kapitalvinst fonder	15 361	-
Utdelning från Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	11 125	7 120
Ränteintäkter, övriga	435	5 077
Summa	26 921	12 197

Not 10 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 216 295	17 503 252
-Nyanskaffningar	2 100 000	713 043
	<u>20 316 295</u>	<u>18 216 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 055 983	-3 714 919
-Årets avskrivning enligt plan	-396 915	-341 064
	<u>-4 452 898</u>	<u>-4 055 983</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 863 397	14 160 312
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 445 314	5 445 314
Taxeringsvärde byggnader:	55 200 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark:	64 248 000	46 941 000
	<u>124 893 314</u>	<u>96 386 314</u>

Not 11 Inventarier

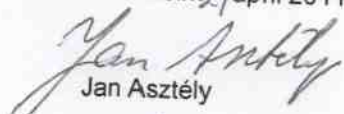
	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 339	195 339
	<u>195 339</u>	<u>195 339</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 579	-43 511
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-39 067	-39 068
	<u>-121 646</u>	<u>-82 579</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 693	112 760


Not 12 Förändring av Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 140 000	21 000	1 281 911	-369 699	-61 896
Disposition enl årsstämmoprotokoll			272 823	-272 823	
				-61 896	61 896
Årets resultat					159 536
Vid årets slut	14 140 000	21 000	1 554 734	-704 418	159 536

[Handwritten signatures and initials]

Stockholm 21 april 2011


Jan Asztély


Kim Boström


Henry Persson




David Bauner



Dennis Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2011


Britt-Marie Winther
Godkänd revisor

