

Årsredovisning för
Brf Karlsvik 39
702002-8663
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlsvik 39, 702002-8663 får härmed avge årsredovisning för 2013.

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 22 maj 2013. Styrelsen har efter detta haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karin Switz	Ordförande, Ekonomi, in- och utträden
Eva-Katarina Ekermann	V ordf, affärslokaler
Pär Buskas	Sekreterare, gruppen för teknisk förvaltning
Anders Grönwald	Gruppen för teknisk förvaltning, huvudansvarig
Anders Gernandt	Fastighetsskötsel, gruppen för teknisk förvaltning
Erik Zackrisson	Gårdsansvarig, gruppen för teknisk förvaltning
Niklas Jonasson	Webbansvarig, bredband/kabelnät, Karlsviksnytt

Suppleanter

David Bauner	Gruppen för teknisk förvaltning
Lena Börjvall	Gårdsansvarig
Gunilla Johnson	Förräds- och 2:a-handsuthyrning

Revisorer

Revisorer har varit Britt-Marie Winther, Winthers Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Jan Asztély, Roland Hellström, Marie Cederholm och Anna-Karin Sarri.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och hållit 10 protokollförda sammanträden förutom årsstämman. Av föreningens 84 lägenheter har 6 st överlåtit under året.

Föreningens hemsida www.karlsvik39.se har gjorts om i ett modernt och mer lätthanterligt format med uppdaterade uppgifter, dokument och upplysningar om vår förening. Föreningen Informationsorgan Karlsviksnytt har utkommit med ett vår- och ett höst-nummer.

Gårdsdagar har ordnats en gång under våren och två gånger under hösten. Den fortlöpande skötseln av trädgårdsanläggningarna på gården har skötts av föreningens medlemmar. Trädgårdsmästare Ewa von Sydow har anlitats som konsult och för större insatser med gårdens växtlighet.

Vid Luclatid anordnades traditionenligt en glöggkväll i föreningslokalen.

Teknisk förvaltning

Åkerlunds Fastighetsservice ansvarar för viss teknisk förvaltning av våra hus.

Hissgruppen AB i Bromma sköter service och underhåll av våra hissar.

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

Sedan 2011 har Vassbloms avtal om regelbunden städning av våra trapphus.

Berendsen har avtal om regelbundet utbyte av avtorkningsmattor i trapphusen vintertid.



Förutom insamling av hushållssopor har föreningen insamling av grovsopor (ej byggavfall), teknikavfall och tidningar. Under hösten 2012 inleddes ett försök att samla in matrester i särskilda kärl för utvinning av biogas.

Renoveringen av fastigheternas fönster, som påbörjades under 2011 har fortsatt under 2013 och ytterligare 23 lägenheter har fått sina fönster renoverade. En ny etapp planeras till slutet av 2014.

I Total Rehabs lokaler på Karlsviksgatan 16 har lufttillfödet balanserats med en ventil mot trapphuset p g a dålig lukt i lokalen.

Under hösten gjordes med hjälp av konsult en genomfattande undersökning av våra fasader för att kunna begära in offerter för den planerade fasadrenoveringen.

Ekonomi

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

Föreningen upplåter nio affärslokaler med hyresrätt. Under året har inga hyreskontrakt omförhandlats och tre överlåtit. Samtliga lokaler var uthyrda under 2013 till marknadsmässiga hyror.

Under året har vi med hjälp av konsult från SBC uppdaterat den långsiktiga underhållsplanen och justerat flerårsbudgeten. Medlemsavgifterna beslutades höjas med 10% den 1 jan 2014 inför fasadrenovering vilken kommer att finansieras med lån på 3,5 milj. Kr.

På utgiftssidan har driftskostnaderna i stort sett kunnat hållas oförändrade.

Ekonomisk översikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresintäkter	1 476 676	1 481 377	1 438 600	1 396 765	1 287 302
Fastighetsskatt	225 640	229 140	223 848	221 748	206 258
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	258	258	258	258	1 275
Lån/kvm bostadsrättsyta	232	246	266	269	235
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	16	17	21	19	15
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	17	16	14	12	15



Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 347 035
årets resultat	-9 380
Totalt	<hr/> -1 356 415
disponeras	
till fond för yttre underhåll avsättes i enlighet med föreningens stadgar	379 200
att balanseras i ny räkning	<hr/> -1 735 615
Summa	-1 356 415

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

Handwritten signatures: EI KS [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 383 689	1 383 816
Hyror		1 476 676	1 481 377
Övriga intäkter		14 726	27 436
		<u>2 875 091</u>	<u>2 892 629</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	1	-233 126	-244 068
Reparationer	2	-85 050	-209 638
Underhåll	3	-155 104	-
Taxebundna kostnader	4	-1 217 140	-1 175 887
Övriga driftskostnader	5	-149 183	-148 536
Fastighetsskatt		-225 639	-229 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-187 650	-117 358
Personalkostnader	7	-163 336	-147 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-498 375	-424 282
Rörelseresultat		<u>-39 512</u>	<u>196 081</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteläntäkter och liknande resultatposter	10	66 815	20 244
Räntekostnader		-36 683	-50 347
Resultat efter finansiella poster		<u>-9 380</u>	<u>165 978</u>
Resultat före skatt		<u>-9 380</u>	<u>165 978</u>
Årets resultat		<u>-9 380</u>	<u>165 978</u>

Handwritten signatures and initials, including 'E.L. KS', 'AK', 'SJK', 'RK', and 'JF'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	16 921 813	16 076 429
Inventarier	12	-	6
		<u>16 921 813</u>	<u>16 076 435</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		<u>16 923 813</u>	<u>16 078 435</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		660 929	560 481
Skattefordringar		69	-
Övriga fordringar		29 498	35 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 351	46 101
		<u>730 847</u>	<u>641 593</u>
Kassa och bank		<u>960 752</u>	<u>1 509 179</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 691 599</u>	<u>2 150 772</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 615 412</u>	<u>18 229 207</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 140 000	14 140 000
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		2 629 766	2 271 422
		<u>16 790 766</u>	<u>16 432 422</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 347 035	-1 154 669
Årets resultat		-9 380	165 978
		<u>-1 356 415</u>	<u>-988 691</u>
Summa eget kapital		<u>15 434 351</u>	<u>15 443 731</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 243 750	1 318 750
		<u>1 243 750</u>	<u>1 318 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		701 928	260 081
Skatteskulder		-	11 290
Övriga skulder		358 368	286 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		877 015	908 364
		<u>1 937 311</u>	<u>1 466 726</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 615 412</u>	<u>18 229 207</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinlöckningar	11 018 000	11 018 000
varav i eget förvar	2 518 000	2 518 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'EI', 'K', 'A', 'B', 'L', 'Z', and 'S'.

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.

Pga ändringar i kontoplanen under året för fastighetskötsel, reparationer och underhåll kan jämförelsesiffrorna med fög år i dessa noter bli missvisande.

Anläggningstillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflöta.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there are: 'EL KS', a signature that appears to be 'Sven Erik', another signature that appears to be 'Erik', and a final signature that appears to be 'Arvid' with a large flourish underneath. There are also some smaller, less distinct marks and initials scattered around these main signatures.

Noter

Not 1 Fastighetsskötsel

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	69 756	77 660
Städning	107 450	141 856
Snöröjning	13 048	24 552
Dörmattor	27 641	-
Övr utg för fastighetsskötsel	14 401	-
Förbrukningsmaterial	830	-
Summa	233 126	244 068

Not 2 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Rep hyreslokaler	37 090	38 033
Rep föreningslokal	-	617
Rep gemensamma utrymmen	-	34 737
Rep tvättstuga	1 256	6 121
Rep trapphus/entréer	-	-
Rep värmesystem	-	-
Rep hiss	17 401	17 799
Rep installationer	-	-
Rep VA & sanitet	2 308	1 675
Rep värme	3 531	44 942
Rep övr installationer	4 638	-
Rep tak	-	-
Rep gården	18 826	65 714
Summa	85 050	209 638

Not 3 Underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Underhåll av hyreslokaler	15 695	-
Underhåll av föreningslokaler	4 597	-
Underhåll värme	117 432	-
Underhåll hissar	4 760	-
Underhåll tak	12 620	-
Summa	155 104	-

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Eikostnader	87 282	93 184
Värmekostnader	939 280	899 577
Vattenkostnader	90 304	83 247
Sophämtning	76 221	70 064
Grovsopor	24 053	29 814
Snöröjning	-	24 552
Summa	1 217 140	1 200 438



Not 5 Övriga driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Försäkring	55 419	57 448
Kabel-TV	89 924	87 324
Bredband	3 840	3 764
Summa	149 183	148 536

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Möteskostnader	21 246	9 615
Förvaltningskostnader	94 664	96 305
Revisionsarvoden	11 220	11 438
Konsultarvoden	60 520	-
Summa	187 650	117 358

Not 7 Personalkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse och internrevisor	120 000	114 000
Sociala kostnader	43 336	33 639
Summa	163 336	147 639

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Byggnad	1,5%
Värmeanläggning	5%
Ventilation	10%
Takrenovering	10%
Bredband	20%
Bastu	10%
Hiss	5%
Fönsterrenovering	5%
Inventarier	20%



Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Avskrivning byggnader	149 117	149 117
Avskrivning takrenovering	16 184	-
Avskrivning hissar	105 000	105 000
Avskrivning ventilation	62 086	62 086
Avskrivning värmeanläggning	32 397	32 397
Avskrivning bastu	41 062	41 062
Avskrivning fönsterrenovering	92 523	-
Avskrivning på maskiner och inventarier	6	34 620
Summa	498 375	424 282

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kapitalvinst fonder	54 466	-
Utdelning från Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	11 036	10 680
Ränteintäkter, övriga	1 313	9 564
Summa	66 815	20 244

Not 11 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 293 234	20 564 770
-Nyanskaffningar	1 343 753	728 464
	22 636 987	21 293 234
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 216 805	-4 827 143
-Årets avskrivning enligt plan	-498 369	-389 662
	-5 715 174	-5 216 805
Redovisat värde vid årets slut	16 921 813	16 076 429
Taxeringsvärde byggnader:	58 400 000	55 200 000
Taxeringsvärde mark:	68 000 000	64 248 000
	126 400 000	119 448 000

Not 12 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 339	195 339
	195 339	195 339
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-195 333	-160 713
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6	-34 620
	-195 339	-195 333
Redovisat värde vid årets slut	-	6

Handwritten signatures and initials, including 'EL', 'KS', and several illegible signatures, located at the bottom of the page.

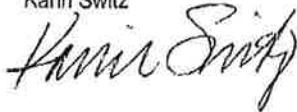
Not 13 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	14 140 000	21 000	2 271 422	-1 154 669	165 978
Disposition av föregående års resultat				165 978	-165 978
Avsättning till fond för yttre underhåll			358 344	-358 344	
Årets resultat					-9 380
Belopp vid årets utgång	14 140 000	21 000	2 629 766	-1 347 035	-9 380

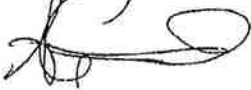
EL HS 

Stockholm den 16 maj 2014

Karin Switz



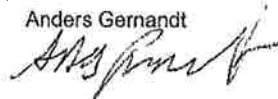
Anders Grönwald



Pär Buskas



Anders Gernandt



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2014



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor

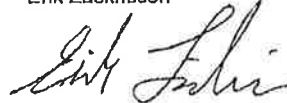


Eva Ekermann

Niklas Jonasson



Erik Zackrisson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlsvik 39

Org.nr 702002-8663

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlsvik 39 för räkenskapsåret 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karlsvik 39 för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

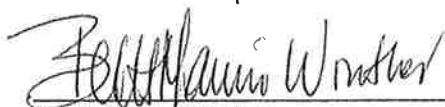
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19/5 2014



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor

