

Årsredovisning

för

Brf Karlsvik 43

716419-4057

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Karlsvik 43 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Karlsvik 43 byggdes 1913 och har värdeår 1980, byggnadens totalyta är 2 986 kvm varav 2 837 kvm utgör lägenhetsyta och 118 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 240 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 43 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Salong	65 m ²	2016-09-30
Salong	28 m ²	2018-09-30
Salong	25 m ²	2018-08-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS Fastighetsservice AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Lallerstedt	Ordförande
Markus Birath	Vice Ordförande
Eddy Wettergren	Kassör
Ludvig Olsson	Ledamot
Caroline Aaby	Ledamot
Michael Harrius	Ledamot
Henrik Herrloff	Suppleant

Revisorer har varit Olof Rydh och Göran Almin, revisorssuppleant har varit Jan Johansson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 33 500 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Elledning till trapphusbelysningarna utbytta
OVK-besiktning genomförd på St Eriksgatan
Ny torktumlare
Två nya hyresavtal med näringsidkare har tecknats

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av skorstenar på Karlsviksgatan.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 64 130 000 kr varav 32 874 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 000 000 kr samt lokaler 1 256 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 715 035	1 710 778	1 702 334	1 686 966
Resultat efter fin. poster	-67 818	-449 025	-16 966	-93 156
Soliditet (%)	61	60	61	61
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	469	469	469	469
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 305	2 399	2 416	2 416
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	25	23
Värmekostnad/kvm totalyta	155	159	167	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	20	15	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	14	14	14	14

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	940 800
avsättning till fond för yttre underhåll	-41 500
årets förlust	-67 818
	831 482

disponeras så att	
i ny räkning överföres	831 482

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 715 034	1 711 779
Summa rörelseintäkter		1 715 034	1 711 779
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 277 693	-1 621 692
Övriga externa kostnader	3	-78 618	-70 812
Arvoden och personalkostnader		-42 561	-40 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 761	-306 761
Summa rörelsekostnader		-1 705 633	-2 039 464
Rörelseresultat		9 401	-327 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	5 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 386	-126 357
Summa finansiella poster		-77 219	-121 340
Resultat efter finansiella poster		-67 818	-449 025
Resultat före skatt		-67 818	-449 025
Årets resultat		-67 818	-449 025

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 414 928	16 709 275
Maskiner och andra tekniska anläggningar		34 860	39 218
Inventarier, verktyg och installationer		67 420	75 476
Summa materiella anläggningstillgångar		16 517 208	16 823 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		16 519 608	16 826 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	1 757
Övriga fordringar		2 153	3 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	52 334	42 626
Summa kortfristiga fordringar		54 587	47 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		821 663	690 151
Summa kassa och bank		821 663	690 151
Summa omsättningstillgångar		876 250	737 802
SUMMA TILLGÅNGAR		17 395 858	17 564 171

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 857 420	7 857 420
Kapitaltillskott		1 236 619	1 236 619
Fond för yttre underhåll		485 515	444 015
Balkongfond		133 700	121 700
Summa bundet eget kapital		9 713 254	9 659 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		899 299	1 389 825
Årets resultat		-67 818	-449 025
Summa fritt eget kapital		831 481	940 800
Summa eget kapital		10 544 735	10 600 554
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 539 997	6 548 355
Summa långfristiga skulder		6 539 997	6 548 355
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 901	81 704
Övriga skulder		0	2
Förutbetalda avgifter och hyror		141 854	78 085
Upplupna kostnader	8	91 371	255 471
Summa kortfristiga skulder		311 126	415 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 395 858	17 564 171
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar (varav i eget förvar 2 986 200)		13 687 000	13 687 000
Summa ställda säkerheter		13 687 000	13 687 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

G/M

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	2,00%	2,00%
Stambyte	2,00%	2,00%
Fasad	2,00%	2,00%
Värmeanläggning	6,67%	6,67%
Hissanläggning	6,67%	6,67%
Tak	2,00%	2,00%
Fönsterrenovering	6,67%	6,67%
Markanläggning	6,67%	6,67%
Inventarier	6,67%	6,67%
Kabel-TV	2,00%	2,00%
Ventilation	5,00%	5,00%
Maskiner	10,00%	10,00%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 279 980	1 279 980
Hysesintäkter bostäder	119 103	117 703
Hysesintäkter lokaler	213 838	215 452
Hysesintäkter förråd	37 860	35 539
Deb. fastighetsskatt	5 702	4 978
Hysesintäkt kabel-tv	52 848	52 848
Vatten	2 200	0
Nycklar/lås vidarefakturering	400	800
Påminnelseavgift	550	450
Överlåtelseavgift	2 613	3 000
Öres- och kronutjämning	40	28
Övriga rörelseintäkter	-100	1 000
	1 715 034	1 711 778

Gdn

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	47 436	45 986
Fastighetsskötsel extradeb	1 325	0
Snöröjning/sandning	9 676	2 500
Städning grundavtal	30 765	44 883
OVK	15 888	0
Serviceavtal	19 629	10 074
Hiss serviceavtal	7 118	6 878
Hysesrätt	2 756	7 210
Tvättstuga	38 925	2 623
Trapphus	51 256	7 640
Källarutrymme	11 093	0
Soprum	0	3 147
Dörrar och lås	29 291	23 547
VA	41 311	115 973
Värme	5 334	0
Ventilation	0	24 882
El	7 566	2 194
Hissar	19 211	18 745
Portar	1 712	0
Tak	0	400 985
Fasader	36 174	16 936
Gård	166	1 538
Vattenskada	78 640	0
Elavgifter	60 247	64 774
Uppvärmning	463 896	474 291
Vatten	53 709	59 148
Sophämtning	43 277	75 968
Grovsopor	25 371	27 803
Fastighetsförsäkring	32 845	53 249
Självrisker	9 375	0
Kabel-tv	50 341	50 206
Fastighetsskatt	21 300	21 300
Kommunal fastighetsavgift	55 935	54 765
Trivselkostnader	6 127	4 448
	1 277 695	1 621 693

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	17 081	16 889
Hemsida	6 156	0
Administration, kontorsmaterie	2 884	4 103
Möteskostnader	1 563	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	46 860	45 860
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 500	1 404
Bankkostnader	2 574	2 556
	78 618	70 812

g/n

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 621 613	18 621 613
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 621 613	18 621 613
Ingående avskrivningar	-5 785 083	-5 490 736
Årets avskrivningar	-294 347	-294 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 079 430	-5 785 083
Utgående redovisat värde	12 542 183	12 836 530
Taxeringsvärden byggnader	31 256 000	31 256 000
Taxeringsvärden mark	32 874 000	32 874 000
	64 130 000	64 130 000
Bokfört värde byggnader	12 542 183	12 836 530
Bokfört värde mark	3 872 745	3 872 745
	16 414 928	16 709 275

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	22 633	21 528
Förutbetald kostnad Schneider Electric	1 719	1 686
Förutbetald kabel-TV	12 597	4 195
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 715	11 715
Förutbetald snöskottning	0	2 500
Förutbetald kostnad vatten	0	1 003
Förutbetald hiss	2 820	0
Förutbetald Safe Team	850	0
	52 334	42 627

Not 6 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Balkong- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 857 420	121 700	444 015	1 389 825	-449 025
Reservering balkongfond		12 000			
Reservering yttre fond			41 500	-41 500	
Disposition av föregående års resultat:				-449 025	449 025
Årets resultat					-67 818
Belopp vid årets utgång	7 857 420	133 700	485 515	899 300	-67 818

SW

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,25	rörligt	236 200	236 398
Stadshypotek	0,89	rörligt	3 613 306	3 619 394
Stadshypotek	0,99	rörligt	1 461 155	1 461 155
Stadshypotek	0,89	rörligt	1 229 336	1 231 408
			6 539 997	6 548 355

Not 8 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	11 284	6 004
Upplupen kostnad el	4 985	5 255
Upplupen kostnad värme	64 609	76 707
Upplupen kostnad städning	0	3 625
Upplupen kostnad grovsopor	2 653	2 631
Upplupen kostnad takreovering	0	161 250
Upplupen kostnad hiss	7 839	0
	91 370	255 472

Stockholm den 11 14 2016


Anna Lallerstedt
Ordförande


Markus Birath
Vice Ordförande


Eddy Wettergren
Kassör


Ludvig Olsson
Ledamot

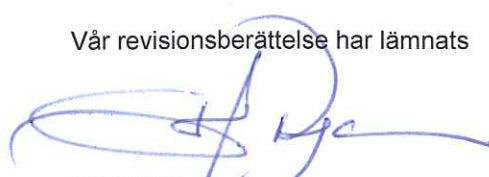

Caroline Aaby
Ledamot



Michael Harrius
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

1 15 2016


Olof Rydh
Revisor


Göran Almin
Revisor