

# Årsredovisning

för

## Brf Karlsvik 43

716419-4057

Räkenskapsåret

2016

idk  
atn

Styrelsen för Brf Karlsvik 43, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2 955 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 44 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder och 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Salong	65 m2	2020-09-30
Salong	28 m2	2019-09-30
Salong	25 m2	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.

W  
Q/W

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Lallerstedt	Ordförande
Markus Birath	Vice Ordförande
Eddy Wettergren	Kassör
Anders Löfstrand	Ledamot
Caroline Aaby	Ledamot
Michael Harrius	Ledamot
Magnus Holm	Suppleant
Sulejmen Peljto	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 38 250 kr.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- En hyresrätt ombildades till borätt och såldes av föreningen i slutet av året
- Renovering av skorsstenar på Karlsviksgatan

### **Ekonomisk utveckling**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 81 264 000 kr varav 47 930 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 79 000 000 kr samt lokaler 2 264 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

W  
Göran

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 709 013	1 715 035	1 710 778	1 702 334
Resultat efter fin. poster	13 349	-67 818	-449 025	-16 966
Soliditet (%)	70	61	60	61
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	452	451	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 305	2 305	2 399	2 416
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	22	25
Värmekostnad/kvm totalyta	165	155	159	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	20	15
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.

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Balkong- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 857 420	133 700	485 515	899 300	-67 818	<b>9 308 117</b>
Reservering balkongfond		12 000				<b>12 000</b>
Reservering yttre fond			41 500	-41 500		<b>0</b>
Ökning av medlems insatser	5 645 000					<b>5 645 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-67 818	67 818	<b>0</b>
Årets resultat					13 349	<b>13 349</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 502 420</b>	<b>145 700</b>	<b>527 015</b>	<b>789 982</b>	<b>13 349</b>	<b>14 978 466</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	831 482
avsättning till fond för yttre underhåll	-41 500
årets vinst	13 349
	<b>803 331</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	803 331
	<b>803 331</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 709 013	1 715 034
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 709 013</b>	<b>1 715 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 207 102	-1 277 693
Övriga externa kostnader	3	-70 193	-78 618
Arvoden och personalkostnader	4	-48 287	-42 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 740	-306 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 630 322</b>	<b>-1 705 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 691</b>	<b>9 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 392	-77 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 342</b>	<b>-77 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 349</b>	<b>-67 818</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 349</b>	<b>-67 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 349</b>	<b>-67 818</b>

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	16 122 602	16 414 928
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	30 502	34 860
Inventarier, verktyg och installationer	7	59 364	67 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 212 468</b>	<b>16 517 208</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 214 868</b>	<b>16 519 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 704	100
Övriga fordringar		0	2 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 211	52 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 915</b>	<b>54 587</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 804 551	821 663
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 804 551</b>	<b>821 663</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 861 466</b>	<b>876 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 076 334</b>	<b>17 395 858</b>

*Handwritten signature*  
GWH

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 502 420	7 857 420
Kapitaltillskott		1 236 619	1 236 619
Fond för yttre underhåll		527 015	485 515
Balkongfond		145 700	133 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 411 754</b>	<b>9 713 254</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		789 982	899 299
Årets resultat		13 349	-67 818
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>803 331</b>	<b>831 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 215 085</b>	<b>10 544 735</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 539 997	6 539 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 539 997</b>	<b>6 539 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		88 127	77 901
Skatteskulder		262	0
Övriga skulder		12 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror		133 849	141 854
Upplupna kostnader	11	86 514	91 371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>321 252</b>	<b>311 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 076 334</b>	<b>17 395 858</b>

U  
G/m

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Stambyte	50 år
Fasad	50 år
Värmeanläggning	15 år
Ventilation	20 år
Hissanläggning	15 år
Tak	50 år
Fönster	15 år
Markanläggning	15 år
Maskiner	10 år
Inventarier	15 år
Installationer	50 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 285 134	1 279 980
Hysesintäkter bostäder	83 016	119 103
Hysesintäkter lokaler	216 772	213 838
Hysesintäkter förråd	38 661	37 860
Deb. fastighetsskatt	12 528	5 702
Hysesintäkt kabel-tv	52 139	52 848
Vatten	8 406	2 200
Nycklar/lås vidarefakturering	400	400
Påminnelseavgift	1 000	550
Pantförskrivningsavgift	3 989	0
Överlåtelseavgift	4 432	2 613
Övriga fakturerade kostnader	1 500	0
Öres- och kronutjämning	36	40
Övriga rörelseintäkter	999	-100
	<b>1 709 012</b>	<b>1 715 034</b>

*Ulla  
Göhr*



## Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	48 854	47 436
Fastighetsskötsel extradeb	0	1 325
Snöröjning/sandning	5 625	9 676
Städning grundavtal	28 927	30 765
Rengöring/sanering	1 485	0
OVK	0	15 888
Serviceavtal	23 416	19 629
Hiss serviceavtal	7 127	7 118
Hysesrätt	0	2 756
Bostadsrätt	2 225	0
Tvättstuga	1 500	38 925
Trapphus	2 675	51 256
Källarutrymme	0	11 093
Soprum	2 912	0
Dörrar och lås	11 296	29 291
VA	12 834	41 311
Värme	13 886	5 334
Ventilation	1 025	0
El	16 143	7 566
Hissar	19 877	19 211
Portar	0	1 712
Tak	167 106	0
Fasader	0	36 174
Gård	5 645	166
Vattenskada	0	78 640
Elavgifter	65 478	60 247
Uppvärmning	486 820	463 896
Vatten	48 209	53 709
Sophämtning	39 736	43 277
Grovsopor	25 979	25 371
Fastighetsförsäkring	34 476	32 845
Självrisker	0	9 375
Trivselkostnader	3 757	6 127
Kabel-tv	50 388	50 341
Fastighetsskatt	22 640	21 300
Kommunal fastighetsavgift	57 060	55 935
	<b>1 207 101</b>	<b>1 277 695</b>

Un  
am

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	3 654	17 081
Hemsida	3 781	6 156
Administration, kontorsmaterie	3 768	2 884
Styrelseomkostnader	2 026	0
Möteskostnader	0	1 563
Arvode ekonomisk förvaltn.	51 270	46 860
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 129	1 500
Bankkostnader	2 565	2 574
	<b>70 193</b>	<b>78 618</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	38 250	33 500
Sociala avgifter	10 037	9 061
	<b>48 287</b>	<b>42 561</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 621 613	18 621 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 621 613</b>	<b>18 621 613</b>
Ingående avskrivningar	-6 079 430	-5 785 083
Årets avskrivningar	-292 326	-294 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 371 756</b>	<b>-6 079 430</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 249 857</b>	<b>12 542 183</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 334 000	31 256 000
Taxeringsvärden mark	47 930 000	32 874 000
	<b>81 264 000</b>	<b>64 130 000</b>
Bokfört värde byggnader	12 249 857	12 542 183
Bokfört värde mark	3 872 745	3 872 745
	<b>16 122 602</b>	<b>16 414 928</b>

*Handwritten signature*

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 576	43 576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 576</b>	<b>43 576</b>
Ingående avskrivningar	-8 716	-4 358
Årets avskrivningar	-4 358	-4 358
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 074</b>	<b>-8 716</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 502</b>	<b>34 860</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 855	158 855
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 855</b>	<b>158 855</b>
Ingående avskrivningar	-91 435	-83 379
Årets avskrivningar	-8 056	-8 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-99 491</b>	<b>-91 435</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 364</b>	<b>67 420</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	23 685	22 633
Förutbetald kostnad Schneider Electric	0	1 719
Förutbetald kabel-TV	12 743	12 597
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 958	11 715
Förutbetald hiss	2 825	2 820
Förutbetald Safe Team	0	850
Upplupna intäkter hyresintäkt förråd	1 000	0
	<b>53 211</b>	<b>52 334</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,00	Rörlig	3 613 306	3 613 306
Stadshypotek	1,00	Rörlig	1 229 336	1 229 336
Stadshypotek	1,15	Rörlig	1 461 155	1 461 155
Stadshypotek	1,00	Rörlig	236 200	236 200
			<b>6 539 997</b>	<b>6 539 997</b>

U  
G

### Not 10 Ställda säkerheter

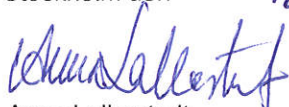
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning (varav i eget förvar 2 986 200)	13 687 000	13 687 000
	<b>13 687 000</b>	<b>13 687 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	8 851	11 284
Upplupen kostnad el	5 609	4 985
Upplupen kostnad värme	69 728	64 609
Upplupen kostnad grovsopor	2 326	2 653
Upplupen kostnad hiss	0	7 839
	<b>86 514</b>	<b>91 370</b>

Stockholm den 16 / 3

2017



Anna Lallerstedt  
Ordförande



Markus Birath  
Vice Ordförande



Eddy Wettergren  
Kassör



Michael Harrius  
Ledamot



Caroline Aaby  
Ledamot



Anders Löfstrand  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

24/4

2017



Olof Rydh  
Revisor



Göran Almin  
Revisor