

# Årsredovisning

för

## Brf Karlsvik 43

716419-4057

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Karlsvik 43, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 119 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 240 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 44 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 57 st och vid årets slut 57 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder och 3 st lokaler.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Salong	65 m2	2020-09-30
Salong	28 m2	2019-09-30
Salong	25 m2	2018-08-31

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Lallerstedt	Ordförande
Anders Löfstrand	Vice ordförande
Eddy Wettergren	Kassör
Caroline Aaby	Ledamot
Sulejmen Peljto.	Ledamot
Mia Niemestö	Suppleant

Revisor har varit Olof Rydh och Göran Almin. revisorssuppleant har varit Jan Johansson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 48 250kr.

### **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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 698 503	1 709 013	1 715 035	1 710 778
Resultat efter fin. poster	168 308	13 349	-67 818	-449 025
Soliditet (%)	98	70	61	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	469	452	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	2 305	2 305	2 399
Elkostnad/kvm totalyta	22	22	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	158	165	155	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	18	20
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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balkong- fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 502 420	145 700	527 015	789 982	13 349	<b>14 978 466</b>
Reservering balkongfond		12 400				<b>12 400</b>
Reservering yttre fond			41 500	-41 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				13 349	-13 349	<b>0</b>
Årets resultat					168 308	<b>168 308</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 502 420</b>	<b>158 100</b>	<b>568 515</b>	<b>761 831</b>	<b>168 308</b>	<b>15 159 174</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	803 331
avsättning till fond för yttre underhåll	-41 500
årets vinst	168 308
	<b>930 139</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	930 139
	<b>930 139</b>

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

*SW*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 698 503	1 709 013
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 698 503</b>	<b>1 709 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 046 484	-1 207 102
Övriga externa kostnader	3	-119 462	-70 193
Arvoden och personalkostnader	4	-61 376	-48 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 441	-304 740
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 530 763</b>	<b>-1 630 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>167 740</b>	<b>78 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		567	-65 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>568</b>	<b>-65 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 308</b>	<b>13 349</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 308</b>	<b>13 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>168 308</b>	<b>13 349</b>

oh

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	15 831 575	16 122 602
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	26 144	30 502
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 308	59 364
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 909 027</b>	<b>16 212 468</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>15 911 427</b>	<b>16 214 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		250	3 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 436	53 211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 686</b>	<b>56 915</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		769 320	6 804 551
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>769 320</b>	<b>6 804 551</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>826 006</b>	<b>6 861 466</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 737 433</b>	<b>23 076 334</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 502 420	13 502 420
Kapitaltillskott		1 236 619	1 236 619
Fond för yttre underhåll		568 515	527 015
Balkongfond		158 100	145 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 465 654</b>	<b>15 411 754</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		761 831	789 982
Årets resultat		168 308	13 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>930 139</b>	<b>803 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 395 793</b>	<b>16 215 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	6 539 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 539 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		88 954	88 127
Skatteskulder		2 376	262
Övriga skulder		0	12 500
Förutbetalda avgifter och hyror		175 303	133 849
Upplupna kostnader	11	75 007	86 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>341 640</b>	<b>321 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 737 433</b>	<b>23 076 334</b>

GRN

## 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**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 310 901	1 285 134
Hysesintäkter bostäder	46 523	83 016
Hysesintäkter lokaler	216 125	216 772
Hysesintäkter förråd	38 559	38 661
Deb. fastighetsskatt	19 355	12 528
Hysesintäkt kabel-tv	51 624	52 139
Vatten	5 612	8 406
Nycklar/lås vidarefakturering	500	400
Påminnelseavgift	1 100	1 000
Pantförskrivningsavgift	2 683	3 989
Överlåtelseavgift	4 468	4 432
Övriga fakturerade kostnader	1 000	1 500
Öres- och kronutjämning	53	36
Övriga rörelseintäkter	0	999
	<b>1 698 503</b>	<b>1 709 012</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	44 488	48 854
Snöröjning/sandning	5 625	5 625
Städning grundavtal	31 110	28 927
Städning extradebiteringar	1 062	0
Rengöring/sanering	4 522	1 485
Övr. besiktn./kontroller	8 902	0
Serviceavtal	20 953	23 416
Hiss serviceavtal	5 650	7 127
Bostadsrätt	312	2 225
Hyseslokal	456	0
Tvättstuga	0	1 500
Trapphus	0	2 675
Soprum	2 150	2 912
Dörrar och lås	-2 254	11 296
VA	30 715	12 834
Värme	24 067	13 886
Ventilation	11 033	1 025
El	19 099	16 143
Hissar	5 381	19 877
Tak	9 456	167 106
Gård	8 656	5 645
Elavgifter	63 955	65 478
Uppvärmning	467 237	486 820
Vatten	53 938	48 209
Sophämtning	41 040	39 736
Grovsopor	17 614	25 979
Fastighetsförsäkring	34 859	34 476
Trivselkostnader	3 669	3 757
Kabel-tv	50 972	50 388
Fastighetskatt	22 640	22 640
Kommunal fastighetsavgift	59 175	57 060
	<b>1 046 482</b>	<b>1 207 101</b>

*ajr*

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	4 135	3 654
Hemsida	99	3 781
Administration, kontorsmaterie	429	3 768
Styrelseomkostnader	886	2 026
Möteskostnader	4 277	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	48 348	51 270
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 623	3 129
Konsultarvoden	45 737	0
Bankkostnader	3 158	2 565
Tillsynsavgifter myndigheter	7 770	0
	<b>119 462</b>	<b>70 193</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	48 250	38 250
Sociala avgifter	13 126	10 037
	<b>61 376</b>	<b>48 287</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-6 371 756	-6 079 430
Årets avskrivningar	-291 027	-292 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 662 783</b>	<b>-6 371 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 958 830</b>	<b>12 249 857</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 334 000	33 334 000
Taxeringsvärden mark	47 930 000	47 930 000
	<b>81 264 000</b>	<b>81 264 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 958 830	12 249 857
Bokfört värde mark	3 872 745	3 872 745
	<b>15 831 575</b>	<b>16 122 602</b>

*adv*

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 576	43 576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 576</b>	<b>43 576</b>
Ingående avskrivningar	-13 074	-8 716
Årets avskrivningar	-4 358	-4 358
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 432</b>	<b>-13 074</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 144</b>	<b>30 502</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 855	158 855
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 855</b>	<b>158 855</b>
Ingående avskrivningar	-99 491	-91 435
Årets avskrivningar	-8 056	-8 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 547</b>	<b>-99 491</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 308</b>	<b>59 364</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	22 348	23 685
Förutbetald kabel-TV	12 743	12 743
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 038	12 958
Förutbetald hiss	2 825	2 825
Förutbetald Safe Team	890	0
Upplupna intäkter hyresintäkt förråd	0	1 000
Förutbetald kostnad serviceavtal	1 810	0
Förutbetald kostnad hemsida	3 781	0
	<b>56 435</b>	<b>53 211</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,00	Rörlig	0	3 613 306
Stadshypotek	1,00	Rörlig	0	1 229 336
Stadshypotek	1,15	Rörlig	0	1 461 155
Stadshypotek	1,00	Rörlig	0	236 200
			<b>0</b>	<b>6 539 997</b>

*GNV*

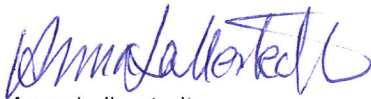
**Not 10 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 687 000 <b>13 687 000</b>	13 687 000 <b>13 687 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen räntekostnad	0	8 851
Upplupen kostnad el	5 394	5 609
Upplupen kostnad värme	69 613	69 728
Upplupen kostnad grovsopor	0	2 326
	<b>75 007</b>	<b>86 514</b>

Stockholm den den 7 / 5 2018



Anna Lallerstedt  
Ordförande



Andreas Löfstrand  
Vice Ordförande



Eddy Wettergren  
Kassör

Sulejmen Peltjo  
Ledamot

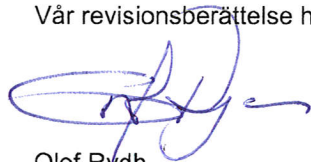


Caroline Aaby  
Ledamot

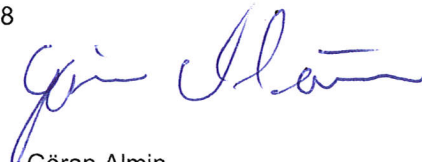


**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018



Olof Rydh  
Revisor



Göran Almin  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Karlsvik 43

Organisationsnummer 716419-4057

Räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens styrelse har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. Som revisorer uttalar vi oss här – efter genomgång av relevant material – om årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Karlsvik 43 avseende räkenskapsåret 2017-01-01 –2017-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att vi genomfört revisionen så, att vi i rimlig grad kunnat försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. I revisionen granskas ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Det ingår även att pröva redovisningsprinciperna, styrelsens tillämpning av desamma samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss grund för vår slutsats att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att förhållandena även i övrigt är sådana att vi tillstyrker:

Att resultat- och balansräkningen fastställs samt

Att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelseledamöterna inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som bedöms kunna föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 6 maj 2017



Göran Almin



Olof Rydh