

Årsredovisning 2018

BRF KARLSVIK 43
716419-4057

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-07-22.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 43 på adresserna S:t Eriksgatan 11 och Karlsviksgatan 10 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm och 3 lokaler om 118 kvm. Tomtytan är 1240 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret

Styrelsens sammansättning

Anders Löfstrand	Ordförande
Eddy Wettergren	Kassör
Caroline Aaby	Ledamot
Mia Niemestö	Ledamot

Magnus Nilsson	Suppleant
Anna Lallerstedt	Ordförande (t.o.m 10 december)
Sulejmen Peljto	Ledamot (t.o.m 9 december)

Valberedning

Hanna Andersson och Fredrik Hult.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller Eddy Wettergren och Anders Löfstrand, två i förening

Revisorer

Olof Rydh	Revisor
Göran Almin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Underhåll under verksamhetsåret

Stamspolning
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 708	1 699	1 709	1 715
Resultat efter fin. poster	90	168	13	-68
Soliditet, %	97	98	70	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	469	469	452	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	2 305	2 305
Elkostnad/kvm totalyta	25	22	22	20
Värmekostnad/kvm totalyta	157	158	165	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	16	18
Avsättn. underhållfond/kvm tot.	14	14	14	14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	2 573	-	-	2 573
Upplåtelseavgifter	12 166	-	-	12 166
Fond, yttre underhåll	569	-	42	610
Balanserat resultat	920	168	-27	1 061
Årets resultat	168	-168	90	90
Eget kapital	16 396	0	104	16 500

Resultatdisposition

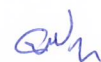
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	930
Reservering yttre underhåll	-42
Årets resultat	<u>90</u>
Totalt	978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>978</u>
	978

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 708	1 698
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 709	1 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 165	-1 043
Övriga externa kostnader	8	-100	-123
Personalkostnader	9	-51	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303	-303
Summa rörelsekostnader		-1 619	-1 531
Rörelseresultat		90	168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	1
Summa finansiella poster		0	1
Resultat efter finansiella poster		90	168
Årets resultat		90	168

EW

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 512	15 799
Markanläggningar	12	28	32
Maskiner och inventarier	13	65	77
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 606</i>	<i>15 909</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>15 608</i>	<i>15 911</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46	0
Övriga fordringar	15	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58	56
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>106</i>	<i>57</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 219	769
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 219</i>	<i>769</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 324</i>	<i>826</i>
Summa tillgångar		16 932	16 737

anw

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 911	14 897
Fond för yttre underhåll	610	569
Summa bundet eget kapital	15 521	15 466

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	889	762
Årets resultat	90	168
Summa fritt eget kapital	978	930

Summa eget kapital

16 500 16 396

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		166	89
Skatteskulder		5	2
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	261	250
Summa kortfristiga skulder		433	342

Summa eget kapital och skulder

16 932 16 737

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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
Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

adn

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	47	47
Hysesintäkter, lokaler	276	274
Årsavgifter, bostäder	1 311	1 311
Övriga intäkter	75	67
Övriga årsavgifter	1	0
Summa	1 709	1 699

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	45	36
Fastighetsskötsel	56	44
Snöskottning	9	6
Städning	41	32
Övrigt	4	5
Summa	154	122

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	137	109
Summa	137	109

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
konsultkostnad	6	0
OVK	44	0
Summa	50	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	73	64
Sophämtning	69	59
Uppvärmning	464	467
Vatten	52	54
Summa	657	644

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	34	35
Fastighetsskatt	83	82
Kabel-TV	51	51
Summa	167	168

OK

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	13	4
Kameral förvaltning	52	48
Konsultkostnader	0	46
Övriga förvaltningskostnader	35	25
Summa	100	123

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	40	48
Sociala avgifter	11	13
Summa	51	61

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	1
Summa	0	1

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 434</u>	<u>22 434</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 434</u>	<u>22 434</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 635	-6 348
Årets avskrivning	<u>-287</u>	<u>-287</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 922	-6 635
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>15 512</u></u>	<u><u>15 799</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 873	3 873
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 334	33 334
Taxeringsvärde mark	47 930	47 930
Summa	81 264	81 264

adm

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Ingående ackumulerad avskrivning	-28	-24
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-32	-28
Utgående restvärde enligt plan	<u>28</u>	<u>32</u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202	202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202	202
Ingående ackumulerad avskrivning	-125	-113
Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-137	-125
Utgående restvärde enligt plan	<u>65</u>	<u>77</u>
Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
<i>Summa</i>	<u>2</u>	<u>2</u>
Not 15, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2	0
<i>Summa</i>	<u>2</u>	<u>0</u>
Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet försäkr premier	22	22
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	13	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34
<i>Summa</i>	<u>58</u>	<u>56</u>

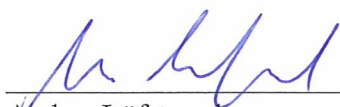
G/n

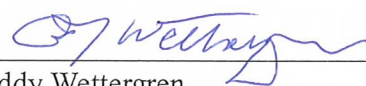
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	191	175
Uppvärmning	63	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	75
Summa	261	250

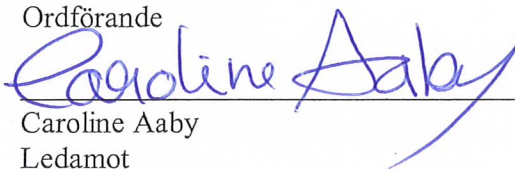
Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 687	13 687
Summa	13 687	13 687

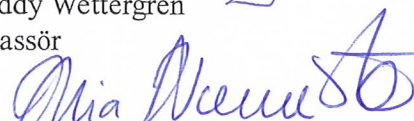
Underskrifter

Stockholm, 23 maj 2019
Ort och datum

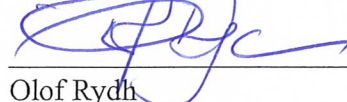

Anders Löfstrand
Ordförande

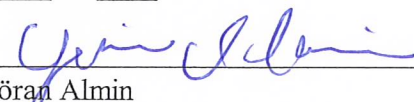

Eddy Wettergren
Kassör


Caroline Aaby
Ledamot


Mia Niemestö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/5 - 2019


Olof Rydh
Revisor


Göran Almin
Revisor