

Årsredovisning för

Brf Karlsvik 39

702002-8663

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Ca Ca *UAB* *h*
EF *EF*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlsvik 39, 702002-8663 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Fastighet

Föreningen som är en äkta bostadsrättsförening 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 21 maj 2014. Styrelsen fick då följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Eva Ekermann
Gunilla Johnson
Alexander Eidberg
Erik Zachrisson
Anders Gernandt
Cecilia Garpe
Jimmie Schmoranz

Ordförande, in- och utträden
Vice ordf, sekreterare
Kassör, ekonomi
Gruppen f teknisk förvaltning, huvudansvarig
Fastighetsskötsel, gruppen f teknisk förvaltning
Teknisk förvaltning
IT

Suppleanter

Pär Buskas
Elin Widmark
Gabriel di Grado
Niklas Jonasson

Gruppen f teknisk förvaltning
Gårdsansvarig, hyresgäster
Hyresgäster

Då flera ledamöter avgått under året på grund av avflyttning, ökad arbetsbelastning och arbete på annan ort så har deras uppgifter fördelats på de återstående medlemmarna i styrelsen.

De ledamöter och suppleanter som utgått ur styrelsen är: Niklas Jonasson, Jimmie Schmoranz, Elin Widmark, Alexander Eidberg och Gabriel di Grado .

Revisorer

Revisor har Emma Johansson från revisionsbyrån Independence varit.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Jan Asztély, Roland Hellström, Gunnar Wiman och Anna-Karin Sarri.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och hållit 11 protokollförda sammanträden förutom årsstämman. Av föreningens 85 lägenheter har 8 st överlåts 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. På denna hemsida kan medlemmar prenumerera på nyheter så att detta kommer automatiskt i deras mail. Karlsviksnytt delas inte längre ut i medlemmarnas brevlådor utan sätts upp på de anslagstavlor som finns i varje hus.

Gårdsdagar har genomförts, och genom grannars försorg har gården städats och gjorts i ordning för den nya säsongen en gång under våren och en gång 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.

En extra föreningsstämma hölls i föreningslokalen 10 december för att välja en ny revisor. Därefter serverades glögg till de deltagande medlemmarna.

Ett ABC, det vill säga en enklare manual som kompletterar våra Ordningsregler har gjorts av en medlem i föreningen tillsammans med styrelsen. Denna har delats ut till alla i föreningen och kommer fortsättningsvis att omhändertas av den medlem, som valdes till husvärd på en extra stämma i december. Husvärden ska ta kontakt med nya medlemmar och visa dem till rätta i våra hus.

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.

Mickes Städ & Fönsterputs har 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. Matrester samlas in i särskilda kärl för utvinning av biogas.

Renoveringen av fastigheternas fönster, som påbörjades under 2011 pausades under 2014, då föreningarnas fasader renoverades. På husens ytterfasader gjordes en slätputsning så att de bättre ska stå mot smuts vilket innebar att fasadrenoveringen blev marginellt dyrare men förväntas att hålla längre. De gamla stuprören byttes även ut. Kostnaden för fasaderna uppgick till drygt 3 200 000 kr. Fönsterrenoveringen återupptogs i mars 2015 då ytterligare en tredjedel togs om hand. Den sista etappen av fönsterrenoveringen med de nedersta våningarna i våra hus kommer att göras om ytterligare något år.

En annan utgift har varit att byta ut all belysning i trapphusen till LED, vilket dock, över tid förväntas innebära en besparing.

Under året har några oplanerade åtgärder inträffat av akut karaktär varav två vattenskador som inneburit renoveringar som uppgått till drygt 500 000 kronor.

Ekonomi

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

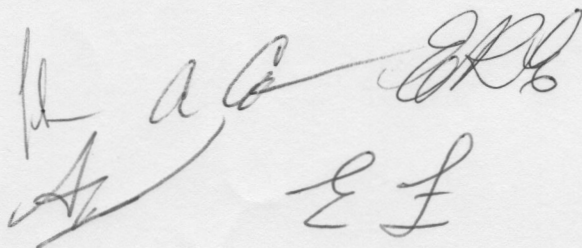
Föreningen upplåter nio affärslokaler och två lagerlokaler med hyresrätt. Under året har ett hyreskontrakt omförhandlats. Hyresgästen önskade ett 1-årskontrakt istället för ett kontrakt som löpte över längre tid, vilket tillmötesgicks av styrelsen. Samtliga lokaler var uthyrda under 2014.

Medlemsavgifterna beslutades höjas med 10% den 1 jan 2014 inför fasadrenovering, vilken finansierats med lån taget i Handelsbanken.

Styrelsen kan komma att besluta om ytterligare höjning av medlemsavgifterna då behovet av löpande underhåll och reparationer blir allt större. Våra hus genomgick en genomgripande förändring 1973 då de byggdes om och renoverades. Under många år därefter fanns det därför inte något behov av underhåll men då det har gått mer än 40 år har ett ökat behov av reparationer börjat göra sig gällande.

Driftkostnaderna har i stort sett kunnat hållas oförändrade.

Reglerna för redovisning har förändrats, och styrelsen tvingades därför ta ett beslut om att redovisa enligt K2 eller K3 (se bilaga). Beslut fattades om att redovisa enligt K2 vilket innebär att underhållsåtgärder bokförs som kostnad det året som de utförs. Det går att övergå till K3 från K2 om man finner detta bättre, men inte tvärtom.

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures, with the middle one being the largest and most prominent. Below the main signature, there are some initials that look like 'EF'.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 050 956	2 875 091	2 892 629	2 826 517
Resultat efter finansiella poster	-3 707 554	-9 380	165 978	106 902
Soliditet, %	66	83	85	85
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	284	258	258	258
Lån/kvm bostadsrättsyta	872	232	246	266

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 735 615
årets resultat	-3 707 554
Totalt	-5 443 169
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	379 200
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 500 000
balanseras i ny räkning	-4 322 369
Summa	-5 443 169

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures:
H. A. G. [Signature]
[Signature] E. L.

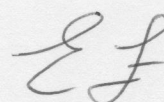
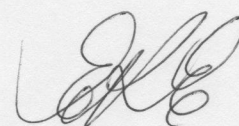
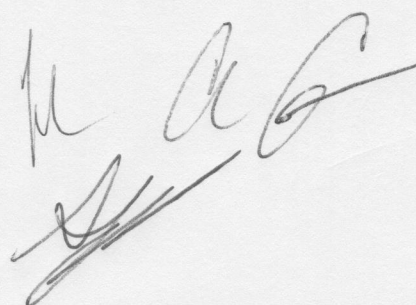
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 050 956	2 875 091
Summa rörelseintäkter		3 050 956	2 875 091
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 848 384	-2 065 242
Förvaltningskostnader	4	-379 037	-350 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 369	-498 375
Summa rörelsekostnader		-6 725 790	-2 914 603
Rörelseresultat		-3 674 834	-39 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 244	66 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 964	-36 683
Summa finansiella poster		-32 720	30 132
Resultat efter finansiella poster		-3 707 554	-9 380
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 707 554	-9 380
Skatter			
Årets resultat		-3 707 554	-9 380

Handwritten signatures:
WAG
S
EKE
EI

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 423 444	16 921 813
Summa materiella anläggningstillgångar		16 423 444	16 921 813
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i intresseorganisation		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		16 425 444	16 923 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		575 247	660 929
Övriga fordringar		41 951	29 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	40 351
Summa kortfristiga fordringar		617 198	730 847
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 575	960 752
Summa kassa och bank		662 575	960 752
Summa omsättningstillgångar		1 279 773	1 691 599
SUMMA TILLGÅNGAR		17 705 217	18 615 412



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 140 000	14 140 000
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		3 008 966	2 629 766
Summa bundet eget kapital		17 169 966	16 790 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 735 615	-1 347 035
Årets resultat		-3 707 554	-9 380
Summa fritt eget kapital		-5 443 169	-1 356 415
Summa eget kapital		11 726 797	15 434 351
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		4 575 000	1 243 750
Summa långfristiga skulder		4 575 000	1 243 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del av långfr skuld		100 000	-
Leverantörsskulder		98 490	701 928
Skatteskulder		519	-
Övriga skulder		299 711	358 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		904 700	877 015
Summa kortfristiga skulder		1 403 420	1 937 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 705 217	18 615 412

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000
varav i eget förvar	2 518 000	2 518 000

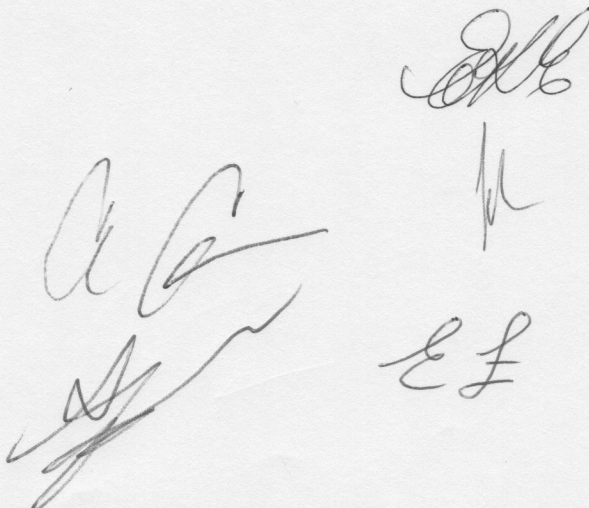
Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature on the right, and several initials in the center.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 707 554	-9 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	507 393	498 203
	-3 200 161	488 823
Betald skatt	588	-11 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 199 573	477 464
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	113 580	-89 185
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-643 434	482 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 729 427	870 326
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 343 753
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 343 753
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 450 000	
Amortering av låneskulder	-18 750	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 431 250	-75 000
Årets kassaflöde	-298 177	-548 427
Likvida medel vid årets början	960 752	1 509 179
Likvida medel vid årets slut	662 575	960 752



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

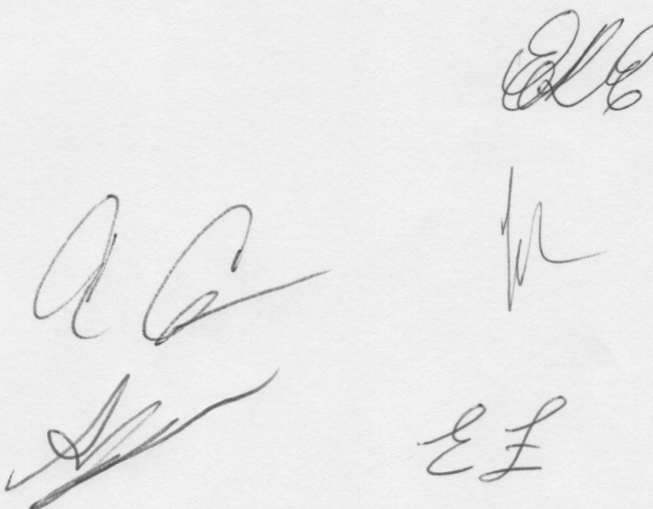
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden hänsyn har tagits till ev beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	67
-Värmeanläggning	20
-Ventilation	10
-Takrenovering	10
-Bastu	10
-Hiss	20
-Fönsterrenovering	20

The block contains five handwritten signatures in dark ink. Two are located on the left side, and three are on the right side. The signatures are stylized and appear to be initials or names of individuals involved in the document's approval or review.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 522 272	1 383 689
Hyror lokaler	1 465 182	1 446 676
Hyror förråd	42 550	30 000
Pantsättningsavgift	8 436	7 555
Överlåtelseavgift	11 100	5 548
Påminnelseavgift	1 410	1 620
Öresutjämning	6	3
Summa	3 050 956	2 875 091

Not 3 Fastighetskostnader

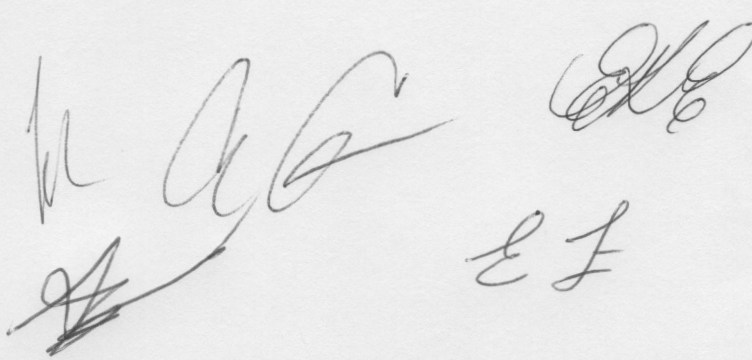
	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	65 025	69 756
Städning	105 225	107 450
Klotter, sanering	1 460	-
OVK	2 434	-
Snöröjning	8 250	13 048
Dörrmattor	30 069	27 641
Övriga utg för fastighetsskötsel	10 068	14 401
Förbrukningsmaterial	-	829
Rep bostäder	42 198	-
Rep hyreslokaler	301 142	37 090
Rep föreningslokal	2 127	-
Rep trapphus/entréer	76 623	-
Rep soprum	4 482	-
Rep tvättstuga	10 706	1 256
Rep VA & Sanitet	-	2 308
Rep värme	3 106	3 531
Rep ventilation	10 585	-
Rep hissar	-3 629	17 401
Rep övr installationer	-	4 638
Rep fasad	20 687	-
Rep fönster	2 909	-
Rep gården	-	18 827
Underhåll hyreslokaler	44 534	15 695
Underhåll föreningslokal	3 500	4 597
Underhåll gemensamma utrymmen	24 107	-
Underhåll värme	-	117 432
Underhåll hissar	15 222	4 760
Underhåll tak	217 521	12 620
Underhåll fasad	3 218 649	-
Underhåll gården	16 317	-
Elkostnader	95 048	87 282
Värmekostnader	897 571	939 280
Vattenkostnader	82 356	90 304
Sophämtning	83 614	76 221
Grovsopor	34 864	24 053
Försäkring	78 095	55 419

EF
AG
in
OKB

Kabel-TV	115 129	89 924
Bredband	2 164	3 840
Fastighetsskatt	226 226	225 639
Summa	5 848 384	2 065 242

Not 4 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Möteskostnader	21 717	21 246
Förvaltningskostnader	100 611	94 664
Revisionsarvoden	11 822	11 220
Konsultarvoden	51 317	60 521
Styrelsearvode och internrevisor	144 000	120 000
Sociala avgifter	49 570	43 335
Summa	379 037	350 986

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'K. A. G.' with a checkmark below it. To the right of this, there are two more sets of initials: 'E. L.' and 'E. L.'.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 636 987	21 293 234
-Nyanskaffningar	-	1 343 753
-Utrangering	-1 047 625	-
	<u>21 589 362</u>	<u>22 636 987</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 715 174	-5 216 805
-Utrangering	1 047 625	-
-Årets avskrivning enligt plan	-498 369	-498 369
	<u>-5 165 918</u>	<u>-5 715 174</u>
Redovisat värde vid årets slut	16 423 444	16 921 813
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 445 314	5 445 314
Taxeringsvärde byggnader:	58 400 000	58 400 000
Taxeringsvärde mark:	<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
	126 400 000	126 400 000

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 140 000	21 000	2 629 766	-1 347 035	-9 380
Disposition av föregående års resultat				-9 380	9 380
Avsättning till fond för yttre underhåll			379 200	-379 200	
Årets resultat					-3 707 554
Vid årets slut	14 140 000	21 000	3 008 966	-1 735 615	-3 707 554

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek 743517, räntesats 1,850% bundet tom 150129	1 225 000	1 243 750
Stadshypotek 743518, räntesats 1,800% bundet tom 150430	1 950 000	-
Stadshypotek 783983, räntesats 1,860% bundet tom 150323	1 500 000	-
	<u>4 675 000</u>	<u>1 243 750</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 175 000	743 750
	<u>4 675 000</u>	<u>1 243 750</u>

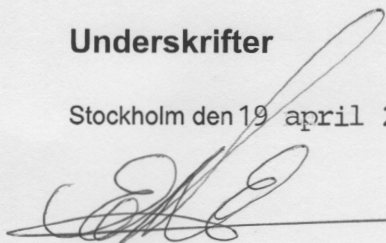
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
	<u>8 500 000</u>	<u>8 500 000</u>

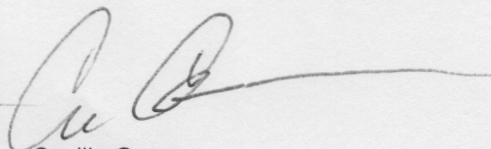
[Handwritten signatures and initials]

Underskrifter

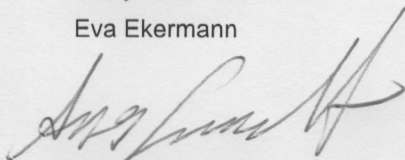
Stockholm den 19 april 2015



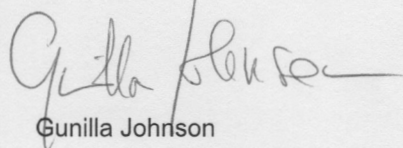
Eva Ekermann



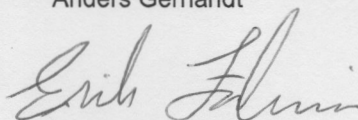
Cecilia Garpe



Anders Gernandt

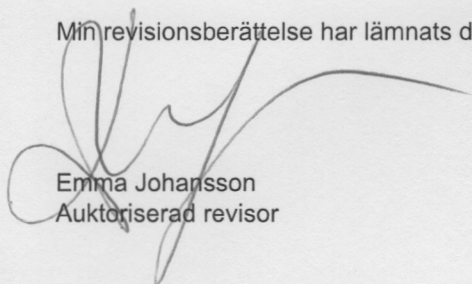


Gunilla Johnson



Erik Zackrisson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2015



Emma Johansson
Auktoriserad revisor