

Årsredovisning för

**Brf Karlsvik 39**

702002-8663

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Handwritten signatures in black ink, including a large stylized signature at the top, a signature starting with 'Mr.' on the left, and another signature on the right.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlsvik 39, 702002-8663 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### 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 18 maj 2015. Styrelsen fick då följande sammansättning:

##### Ordinarie ledamöter

Eva Ekermann  
Gunilla Johnson  
Ulf Närlund  
Gustav Hähle  
Maria Törnvall

Ordförande  
Vice ordf, sekreterare  
teknisk förvaltning  
teknisk förvaltning  
kassör

##### Suppleanter

Aree Bahow  
Christian Tomescu  
Cecilia Garpe

innergårdens skötsel

Maria Törnvall har avgått ur styrelsen och hennes arbetsuppgift som kassör har övertagits av Ulf Närlund.

#### Revisorer

Revisor har Emma Johansson från revisionsbyrån Independence varit.

#### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Jan Asztély, Claes Drejevik, Gunnar Wiman och Anna-Karin Sarri.

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och hållit 9 protokollförda sammanträden förutom årsstämman. Av föreningens 85 lägenheter har 12 st överlåtits under året.

På föreningens hemsida [www.karlsvik39.se](http://www.karlsvik39.se) kan medlemmar och hyresgäster prenumerera på nyheter från föreningen. Information sätts även upp i trapphusen.

En gårdsdag har genomförts under våren och genom grannars försorg städades gården och gjordes i ordning för sommaren. Den fortlöpande skötseln av gårdarnas gräsmattor och rabatter sköttes sedan under sommaren av föreningens medlemmar. Trädgårdsmästare Ewa von Sydow har anlåtats som konsult och för större insatser med gårdens växtlighet.

Då styrelsen har fått indikationer på att almarna på gården kan lida av almsjuka så har arborister tillfrågats om deras tillstånd. De uppgav att almarna var sjuka varför styrelsen fattade beslut om att fälla dem.

En obligatorisk ventilationskontroll påbörjades i slutet av året. En mindre del av lägenheter befanns ha fläktar som behövde åtgärdas vilket kommer att ske under nästföljande år.

Styrelsen har även beställt nya dörrar till soprummen i stål då de nuvarande är i såpass dåligt skick att det inte längre lönade sig att reparera dem. Soprumsdörrarna byts under 2016.

En ytterligare cykelrensning är beslutad att genomföras nästkommande år då det förefaller finnas mycket cyklar som inte är i bruk i cykelställen.

Beslut har vidare fattats om att konvertera en av lokalerna som ursprungligen är en lägenhet och upplåta denna till försäljning som bostadsrätt. Den kommer att säljas i mars 2016.

Vid den årliga glöggan i december passade styrelsen på att informera medlemmarna om vad som var på gång i föreningen. Information gavs om allt ovanstående. Vad gällde almarna och gården så bildades en gårdsgrupp för att ett helhetsgrepp ska kunna tas för att restaurera den del som förbinder gården mellan Karlsviksgatan 18 och St Eriksgatan 19 samt Karlsviksgatan 16 och St Eriksgatan 17. Jordbassängen som är belägen mot St Eriksgatan uppvisar förslitning och trappan mellan gårdarna behöver även bytas ut då denna blir hal vid regn. Christian Tomescu kommer att ta kontakt med företag specialiserade inom området för att dessa ska kunna lämna förslag på ny utformning och för att prisjämförelse ska kunna göras.

### 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.

Via Itkett har föreningen tillgång till en web-tjänst för alla typer av kontrakt.

Förutom insamling av hushållssopor har föreningen insamling av grovsopor (ej byggavfall), teknikavfall och tidningar. Matrester samlas in i särskilda kärl för utvinning av biogas.

### Ekonomi

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

Föreningen har under året upplåtit nio affärslokaler och två lagerlokaler med hyresrätt. Ett hyreskontrakt sagts upp för att lokalen ska försäljas som lägenhet. Samtliga lokaler var uthyrda under 2015.

Vad gäller medlemsavgifterna så beslutade styrelsen att löpande årlig ökning av 2 % ska ske från och med 1 januari 2016. En årlig löpande höjning innebär att ekonomiska beräkningar underlättas. Driftkostnaderna har i stort sett kunnat hållas oförändrade.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	3 075 846	3 050 956	2 875 091	2 892 629
Resultat efter finansiella poster	-1 108 467	-3 707 554	-9 380	165 978
Soliditet, %	62	66	83	85
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	284	284	258	258
Lån/kvm bostadsrättsyta	965	872	232	246

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 322 370
årets resultat	-1 108 467
Totalt	-5 430 837
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	379 200
balanseras i ny räkning	-5 810 037
Summa	-5 430 837

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 075 846	3 050 956
Övriga rörelseintäkter		48 000	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 123 846</b>	<b>3 050 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 320 749	-5 848 384
Förvaltningskostnader	4	-349 160	-379 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 806	-498 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 175 715</b>	<b>-6 725 790</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 051 869</b>	<b>-3 674 834</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 067	29 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 665	-61 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 598</b>	<b>-32 720</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 108 467</b>	<b>-3 707 554</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 108 467</b>	<b>-3 707 554</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 108 467</b>	<b>-3 707 554</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	15 925 075	16 423 444
Inventarier, verktyg och installationer	6	29 751	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 954 826	16 423 444
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i intresseorganisation		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 956 826	16 425 444
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		555 776	575 247
Övriga fordringar		21 583	41 951
Summa kortfristiga fordringar		577 359	617 198
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	676 279	662 575
Summa kassa och bank		676 279	662 575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 253 638	1 279 773
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 210 464	17 705 217

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 140 000	14 140 000
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		1 888 166	3 008 966
Summa bundet eget kapital		16 049 166	17 169 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 322 370	-1 735 615
Årets resultat		-1 108 467	-3 707 554
Summa fritt eget kapital		-5 430 837	-5 443 169
<b>Summa eget kapital</b>		10 618 329	11 726 797
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 075 000	4 575 000
Summa långfristiga skulder		5 075 000	4 575 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del av långfr skuld		100 000	100 000
Leverantörsskulder		207 053	98 490
Skatteskulder		2 703	519
Övriga skulder		332 849	299 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		874 530	904 700
Summa kortfristiga skulder		1 517 135	1 403 420
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		17 210 464	17 705 217

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga 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
---------------------	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### 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
-Inventarier, verktyg, installationer	20

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 522 260	1 522 272
Hyror lokaler	1 483 720	1 465 182
Hyror förråd	43 050	42 550
Andrahandsuthyrning	6 000	-
Pantsättningsavgift	5 785	8 436
Överlåtelseavgift	13 344	11 100
Påminnelseavgift	1 680	1 410
Öresutjämning	7	6
<b>Summa</b>	<b>3 075 846</b>	<b>3 050 956</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	75 921	65 025
Städning	129 009	105 225
Klotter, sanering	-	1 460
OVK	35 290	2 434
Snöröjning	8 453	8 250
Dörmattor	29 537	30 069
Övriga utg för fastighetsskötsel	8 830	10 068
Rep bostäder	17 920	42 198
Rep hyreslokaler	29 727	301 142
Rep föreningslokal	-	2 127
Rep av gemensamma utrymmen	1 125	-
Rep trapphus/entréer	7 687	76 623
Rep soprum	-	4 482
Rep tvättstuga	198 795	10 706
Rep VA & Sanitet	8 119	-
Rep värme	46 252	3 106
Rep ventilation	-	10 585
Rep el	2 074	-
Rep hissar	3 200	-3 629
Rep fasad	-	20 687
Rep fönster	16 072	2 909
Rep gården	16 136	-
Underhåll hyreslokaler	187 000	44 534
Underhåll föreningslokal	-	3 500
Underhåll gemensamma utrymmen	-	24 107
Underhåll värme	132 026	-
Underhåll hissar	22 893	15 222
Underhåll tak	-	217 521
Underhåll fasad	-	3 218 649
Underhåll fönster	757 407	-
Underhåll gården	-	16 317
Elkostnader	88 472	95 048
Värmekostnader	902 995	897 571
Vattenkostnader	90 472	82 356
Sophämtning	90 471	83 614

*Handwritten signature: Of Mrs. [unclear] [unclear]*



Grovsopor	28 606	34 864
Försäkring	62 538	78 095
Kabel-TV	93 509	115 129
Bredband	1 800	2 164
Fastighetsskatt	228 413	226 226
<b>Summa</b>	<b>3 320 749</b>	<b>5 848 384</b>

**Not 4 Förvaltningskostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Möteskostnader	17 162	21 717
Förvaltningskostnader	95 310	100 611
Revisionsarvoden	18 254	11 822
Konsultarvoden	1 438	51 317
Skadestånd	36 055	-
Styrelsearvode och internrevisor	140 000	144 000
Sociala avgifter	40 941	49 570
<b>Summa</b>	<b>349 160</b>	<b>379 037</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 589 362	22 636 987
-Nyanskaffningar		-
-Utrangering		-1 047 625
	<u>21 589 362</u>	<u>21 589 362</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 165 918	-5 715 174
-Utrangering		1 047 625
-Årets avskrivning enligt plan	-498 369	-498 369
	<u>-5 664 287</u>	<u>-5 165 918</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 925 075</b>	<b>16 423 444</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 445 314	5 445 314
Taxeringsvärde byggnader:	58 400 000	58 400 000
Taxeringsvärde mark:	68 000 000	68 000 000
	<u>126 400 000</u>	<u>126 400 000</u>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 339	195 339
-Nyanskaffningar	37 188	
-Avyttringar och utrangeringar	-22 214	
	<u>210 313</u>	<u>195 339</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-195 339	-195 339
-Avyttringar och utrangeringar	22 214	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 437	-
	<u>-180 562</u>	<u>-195 339</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 751</b>	<b>-</b>

**Not 7 Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 108 467	-3 707 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	503 215	507 393
	<u>-605 252</u>	<u>-3 200 161</u>
Betald skatt	2 184	588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-603 068</b>	<b>-3 199 573</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	39 840	113 580
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	114 120	-643 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-449 108</b>	<b>-3 729 427</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 188	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 188</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	600 000	3 450 000
Amortering av låneskulder	-100 000	-18 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>3 431 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 704</b>	<b>-298 177</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>662 575</b>	<b>960 752</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>676 279</b>	<b>662 575</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Not 8 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	14 140 000	21 000	3 008 966	-1 735 615	-3 707 554
Disposition av föregående års resultat				-3 707 554	3 707 554
Avsättning till fond för yttre underhåll			379 200	-379 200	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 500 000	1 500 000	
Årets resultat					-1 108 467
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 140 000</b>	<b>21 000</b>	<b>1 888 166</b>	<b>-4 322 369</b>	<b>-1 108 467</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Stadshypotek 743517, räntesats 1,600% bundet tom 160129	1 225 000	1 225 000
Stadshypotek 833676, räntesats 1,060% bundet tom 180430	1 850 000	1 950 000
Stadshypotek 783983, räntesats 1,590% bundet tom 160323	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 847215, räntesats 1,180% bundet tom 180430	600 000	-
	<b>5 175 000</b>	<b>4 675 000</b>
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	4 675 000	4 175 000
	<b>5 175 000</b>	<b>4 675 000</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>



**Underskrifter**

Stockholm den

2016-04-24



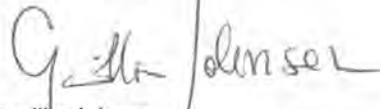
Eva Ekermann



Gustav Hähle



Ulf Närlund



Gunilla Johnson



Cristian Tomescu

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2016.



Emma Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Karlsvik 39, org.nr 702002-8663

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för  
Brf Karlsvik 39 för år 2015.01.01 – 2015.12.31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Karlsvik 39's finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Jag har granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Karlsvik 39 för år 2015.01.01 – 2015.12.31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

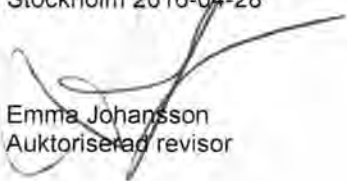
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-28

  
Emma Johansson  
Auktoriserad revisor