



HSB BRF KARLSVIK 208

ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-5460

Styrelsen för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Org.nr: 716417-5460

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostads företag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Karlsvik 17 och Karlsvik 38 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	64	5 369
Lokaler	10	967
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1910/1912 värdeår 1930.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och det ingår en styrelse ansvarsförsäkring. Det ingår inte en kollektiv bostadsrättsförsäkring. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren behöver teckna ett tillägg för bostadsrätt i sin egen hemförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Byta av armatur och installation av lågenergilampor i källarförråden.
Montering av nödutgång skyltar i källarförråd, tvättstuga och relaxrum.
Tätat genomföringar av elkablar mellan källarförråden för att minska eventuell brandspridning.
Renovering av 5 st terrassers yt- och tätskikt, en del av föreningens tak som inte ingick i tidigare takrenovering 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Åtgärda dokumenterade brister och fel efter vindbyggnation och stambyte som inte har blivit utförda och som förorsakar fortsatta påtalanden från medlemmar, vilket är föreningen ansvarar.

Tidigare genomfört underhåll

2018 Renovering av fastighetens samtliga trapphus balkonger.
2018 Renovering av hela fastighetens tak samt kontroll och renovering av en terrass.
2018 Renovering av fastighetens fasad i 81-83 mot Hantverkargatan och Karlsviksgatan samt hela fastighetens fasad mot gården.
2018 Målning i trapphus och uppfärschning i form av mattor och elementskydd av fastighetens samtliga entréer.
2016 OVK.
2015 Renovering tvättstuga.
2013 Fasadrenovering 79:an (mot gata).
2011 Ny undercentral, Stamspolning.
2011-12 Renovering samt förstärkning av gårdsbjälklag.
2009 Rökanalsrenovering (samtliga i bruk).
2008-09 Trapphusrenovering.
2003-04 Rörstambyte hela föreningen.

Övriga väsentliga händelser

Genomgång av våra avtal med HSB och andra underleverantörer.
Genomgång av våra hyresgästers avtal.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 24 medlemmar som var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-01-01 - 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulla Nyberg	Ordförande
Eva Regner	Vice Ordförande
Daniel Grahm	Ledamot
Cecilia Lindberg Aste	Ledamot
Jens Alex	Ledamot
Lars Hörnsten	HSB Ledamot

Styrelsen har under 2019-05-22 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulla Nyberg	Ordförande
Eva-Lotta Svensson	Vice Ordförande
Daniel Grahm	Ledamot
Ola Dehlin	Ledamot
Anders Hörndahl	Ledamot
Jonas Matthiesen	Ledamot
Ingen	HSB-ledamot
Michel Olofsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Nyberg och Daniel Grahm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulla Nyberg, Daniel Grahm, Eva-Lotta Svensson och Ola Dehlin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Peter Klingstedt	Föreningsvald ordinarie
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ulla Nyberg.

Valberedning

Valberedningen består av Ullalena Wigholm, Charlotte Hörndahl och Pierre Kalmenstam.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäns fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-03.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 89 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 5 överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	326	325	323	322	322
Totala Intäkter kr/kvm	643	608	615	638	647
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	193	160	143	187	226
Belåning, kr/kvm	1 620	1 640	1 185	1 203	1 221
Räntekänslighet	6%	6%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	382	386	409	396	378
Energikostnader kr/kvm	153	154	162	155	142

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushålls el utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
------------------	------	------	------	------	------



**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm**

Nettoomsättning	4 076	3 849	3 897	4 042	4 098
Resultat efter finansiella poster	128	370	206	426	169
Soliditet	65%	64%	70%	62%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 075 799
Rörelsekostnader	- 3 876 154
Finansiella poster	- 71 798
Årets resultat	127 847
Planerat underhåll	+ 502 056
Avskrivningar	+ 591 876
Årets sparande	1 221 779
Årets sparande per kvm total vta	193

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 790 965	11 499 632	2 289 661	2 661 425	369 773
Reservering till fond 2019			43 000	-43 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-502 056	502 056	
Balanserat i ny räkning				369 773	-369 773
Årets resultat					127 847
Belopp vid årets slut	3 790 965	11 499 632	1 830 605	3 490 254	127 847

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 031 198
Årets resultat	127 847
Reservering till underhållsfond	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond	502 056
Summa till stämmans förfogande	3 618 101

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 618 101
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 075 799	3 849 242
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 418 413	-2 445 822
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 528	-143 403
Planerat underhåll		-502 056	-41 355
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-308 280	-186 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 876	-603 582
Summa rörelsekostnader		-3 876 154	-3 420 381
Rörelseresultat		199 645	428 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 936	2 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-73 734	-61 775
Summa finansiella poster		-71 798	-59 088
Årets resultat		127 847	369 773

e

**HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 28 836 329 19 023 487

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 9 541 346

28 836 329 28 564 833

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

28 836 829 28 565 333

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

74 447 13 749

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 877 140 3 052 461

Placeringskonto HSB Stockholm

5 537 5 531

Övriga fordringar

Not 10 10 000 120 082

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 222 887 339 674

3 190 011 3 531 498

Kassa och bank

Not 12 9 748 11 298

Summa omsättningstillgångar

3 199 759 3 542 796

Summa tillgångar**32 036 588 32 108 129**

**HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 790 965	3 790 965
Upplåtelseavgifter	11 499 632	11 499 632
Yttre underhållsfond	1 830 604	2 289 661
	<u>17 121 201</u>	<u>17 580 258</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 490 254	2 661 425
Årets resultat	127 847	369 773
	<u>3 618 101</u>	<u>3 031 198</u>
Summa eget kapital	<u>20 739 303</u>	<u>20 611 456</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>10 146 324</u>	<u>10 277 819</u>
	10 146 324	10 277 819
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 115 196	115 196
Leverantörsskulder	205 252	285 902
Skatteskulder	40 064	14 886
Övriga skulder	Not 15 243 504	106 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>546 945</u>	<u>696 773</u>
	1 150 962	1 218 854
Summa skulder	11 297 286	11 496 673
Summa eget kapital och skulder	<u>32 036 588</u>	<u>32 108 129</u>

e

**HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	127 847	369 773
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	591 876	603 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	719 723	973 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	166 172	-189 329
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-67 892	105 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	818 003	889 777
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-863 372	-9 368 846
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-863 372	-9 368 846
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-131 495	2 884 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 495	2 884 804
Årets kassaflöde	-176 864	-5 594 265
Likvida medel vid årets början	3 069 290	8 663 555
Likvida medel vid årets slut	2 892 425	3 069 290

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,50 % av anskaffningsvärdet. Komponent Styr o övervakning är fullt avskriven.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

e

**HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 751 124	1 745 436
Hyrer	2 216 635	2 078 750
Övriga intäkter	108 040	79 605
Bruttoomsättning	4 075 799	3 903 791
Avgifts- och hyresbortfall	0	14 950
Hyresförluster	0	-69 499
	4 075 799	3 849 242
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	276 922	278 547
Reparationer	203 262	267 842
El	126 957	128 917
Uppvärmning	714 297	735 693
Vatten	135 929	114 410
Sophämtning	55 930	54 610
Fastighetsförsäkring	102 057	98 938
Kabel-TV och bredband	190 895	174 470
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	313 348	285 321
Förvaltningsarvoden	270 596	293 794
Övriga driftkostnader	28 221	13 279
	2 418 413	2 445 822
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 623	9 826
Administrationskostnader	25 025	88 840
Extern revision	10 025	11 181
Konsultkostnader	9 425	18 625
Medlemsavgifter	7 430	14 930
	55 528	143 403
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 500	139 500
Revisionsarvode	4 650	4 650
Övriga arvoden	99 870	0
Sociala avgifter	64 260	42 070
	308 280	186 220
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 267	2 630
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6	6
Övriga ränteintäkter	663	52
	1 936	2 687
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 734	61 536
Övriga räntekostnader	0	239
	73 734	61 775





HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	29 077 429	29 077 429
Anskaffningsvärde mark	1 827 000	1 827 000
Årets investeringar	10 404 718	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 309 147	30 904 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 880 942	-11 277 360
Årets avskrivningar	-591 876	-603 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 472 818	-11 880 942
Utgående bokfört värde	28 836 329	19 023 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 436 000	11 960 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	147 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 086 000	8 149 000
Summa taxeringsvärde	226 522 000	158 109 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 541 346	172 500
Årets investeringar	-9 541 346	9 368 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 541 346
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 000	3 596
Skattefordran	0	116 486
	10 000	120 082
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	222 887	339 674
	222 887	339 674
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	399	1 949
Nordea	9 350	9 350
	9 748	11 298

A

HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Noter				2019-12-31	2018-12-31		
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering		
	Nordea Hypotek	39788903886	0,74%	2022-05-18	5 174 020	65 196	
	Nordea Hypotek	39788907962	0,56%	2021-05-19	3 000 000	0	
	Nordea Hypotek	39788908381	0,42%	2020-06-24	2 087 500	50 000	
					10 261 520	115 196	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 146 324	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 685 540	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					10 465 352	10 465 352
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					115 196	115 196
Not 15	Övriga skulder						
	Depositioner					106 097	106 097
	Momsskuld					137 407	0
						243 504	106 097
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					5 676	7 540
	Förutbetalda hyror och avgifter					244 619	276 482
	Övriga upplupna kostnader					296 650	412 751
						546 945	696 773
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den

10/4-2020

Ulla Nyberg

Daniel Grahm

Eva-Lotta Svensson

Johan Matthiessen

Ola Delin

Anders Hörndahl

Vår revisionsberättelse har 20 - 4 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm, org.nr. 716417-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2014 - 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Klingstedt
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor