

Årsredovisning

för

BRF Karlbergsvägen 80

769604-6213

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 80 intygar att resultaträkningen samt balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2014. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 18 juni 2014.


.....
JAN-ERIK LÖFBLOM
.....

Styrelsen i BRF Karlbergsvägen 80 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-13 hos Bolagsverket. Nya stadgar har antagits av föreningen vid extrastämma 2012-10-22 men har av misstag ej registrerats hos Bolagsverket. Dock har stadgarna nu skickats in för registrering.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 12	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av två flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 125 kvadratmeter, varav 2 662 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 463 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. En lokal, 27 kvm, blev vakant fr.o.m. 2014-02-01.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen är under uppdatering.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning: Valvet Förvaltning AB

Föreningen har kabel-tv och bredbandsuppkoppling via Com Hem.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Under 2013 har styrelsen beviljat en andrahandsupplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Barbro Nordgren	Ledamot	Ordförande
Emelie Carlsson	Ledamot	
Fredrik Innerstedt	Ledamot	
Jan-Erik Löfblom	Ledamot	
Christoffer Mars	Suppleant	
Max Lobo	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Nina Åström, Parameter Revision AB

Valberedning

Max Loxbo och Hans Rudolfsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende 2013 hölls den 17 juni 2014.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År
Renovering av trapphusen	2013
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013
Renovering av entrédörrar	2012
Nya balkonger	2013
Ny fjärrvärmecentral	2012
Totalrenovering av tvättstuga inkl ny maskinpark	2012
Ommålning av taket	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Renovering av trapphusen	2013
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013
Nya balkonger	2013

Föreningens lån

Under 2013 har det amorterats 3 000 000 kr på föreningens lån

Ny version av underhållsplan

En ny version är under utarbetande och kommer att färdigställas år 2014.

En av föreningens hyresrätter har konverterats till bostadsrätt och avyttrats för 6 100 000 kr. Föreningen ersatte den tidigare hyresgästen med flyttersättning och en del av den kvarvarande vinsten har använts för att amortera av föreningens lån.

Under 2013 har vissa lägenheter försetts med balkonger från Balcona. Fastighetens två trapphus har totalrenoverats av Svenska Skydd och samtliga lägenheter har försetts med säkerhetsdörrar. Samtliga entrédörrar har renoverats och uppfarten från Karlbergsvägen har b.l.a försetts med ny markbeläggning.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen uppvisar under året ett underskott om 465 927 kr. Det kan konstaterats att resultatet är en konsekvens av de större investeringarna som gjorts och som, till den största delen, nu är avklarade.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden 2009-2013.

Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos SEB om sammanlagt 28 837 150 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 15

Skatter och avgifter

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Enligt gällande regler betalar föreningen statlig fastighetsskatt för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1210 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	2 422	2 485	2 459	2 594
Resultat efter fin.poster (tkr)	-466	-28	-338	-184
Årsavgifter/ kvm bostadsrättsyta(kr)	544	555	555	552
Lån /kvm bostadsrättsyta (kr)	11 342	13 099	11 865	11 865
Uppvärmingskostnad/kvm och år(kr)	129	119	117	135
Soliditet (%)	71	63	69	69

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-792 786
årets förlust	-465 927
	-1 258 713
behandlas så att	
till fond för yttre UH avsättes	218 610
i ny räkning överföres	-1 477 323
	-1 258 713

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 383 083	1 349 015
Hysesintäkter	1	1 034 867	1 135 831
Övriga intäkter		4 200	300
		2 422 150	2 485 146
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-158 949	-80 958
Taxebundna kostnader	3	-622 692	-576 538
Övriga driftskostnader	4	-326 928	-299 770
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-136 136	-167 495
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-129 520	-127 900
	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13		
Av- och nedskrivningar		-530 203	-319 207
		-1 904 428	-1 571 868
Rörelseresultat		517 722	913 278
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 123	51 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 772	-992 956
		-983 649	-941 298
Resultat efter finansiella poster		-465 927	-28 021
Resultat före skatt		-465 927	-28 021
Årets resultat		-465 927	-28 021

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 599 606	90 840 705
Uteplats	7	24 615	36 923
Pågående trapphusrenovering		0	3 750
Förbättring tvättstugan	8	366 958	412 828
Säkerhetsdörr/trapphus	9	3 104 552	1 795 200
Undercentral	10	247 903	266 983
Cykelrum	11	162 521	7 651
Balkonger	12	3 692 754	0
Uppfart	13	272 665	0
Summa materialla anläggningstillgångar		98 471 574	93 364 040
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		98 471 574	93 364 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		142 331	9 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 184	77 202
		229 515	86 767
<i>Kassa och bank</i>		3 079 294	8 360 341
Summa omsättningstillgångar		3 308 809	8 447 108
SUMMA TILLGÅNGAR		101 780 383	101 811 148

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 552 155	64 670 258
Upplåtelseavgift		2 696 760	287 157
Fond för yttre underhåll		453 502	258 331
Insats balkong		3 148 540	0
		73 850 957	65 215 746
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-792 786	-569 594
Årets resultat		-465 927	-28 021
		-1 258 713	-597 615
Summa eget kapital		72 592 244	64 618 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 837 150	31 837 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 873	1 916 810
Aktuella skatteskulder		3 229	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 887	3 436 392
Summa kortfristiga skulder		350 989	5 355 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 780 383	101 811 148
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 500 000	32 500 000
		32 500 000	32 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader	0,5 %
Uteplats	20 %
Förbättring tvättstugan	10%
Undercentral	6,67%
Cykelrum	10 %
Säkerhetsdörr/trapphus	5 %
Uppfart	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inkomstskatter/ Latent skatteskuld

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Skatteskulder respektive skattefordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas ej i resultat- och balansräkningen.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra lokaler	860 192	856 669
Hyra bostäder	172 992	277 326
Intäkter för kabel-TV	1 683	1 836
	1 034 867	1 135 831

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-154 413	-77 181
Underhåll gård och mark	-4 536	-3 777
	-158 949	-80 958

Not 3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-85 035	-75 456
Värme	-404 621	-373 260
Vatten och avlopp	-51 045	-50 779
Sophämtning	-50 338	-44 919
Källsortering	-31 653	-32 124
	-622 692	-576 538

Not 4 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Hissar	-80 329	-42 634
Fastighetsförsäkringar	-53 982	-48 051
Kabel-TV	-36 058	-35 016
F-skötsel	-55 315	-46 396
Obl besiktningkost OVK,hiss	-12 250	-2 238
Övriga fastighetskostnader	-11 761	-49 191
Städning	-59 535	-39 842
Snöskottning	-15 920	-28 510
Sotning	-1 361	-1 958
Hyressättningsavgift	-417	-417
Övriga skötsel och städkostnader	0	-5 517
	-326 928	-299 770

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-50 752	-50 500
Bankkostnader	-4 456	-7 123
Föreningsavgift	-5 040	-5 040
Möteskostnader	-1 950	-4 035
Res styrelsearvode	-44 500	-44 000
Res revisionsarvode	-17 000	-12 000
Förändr res revisionsarvode föreg år	-5 438	146
Konsultarvode	-7 000	-25 450
Rådgivning	0	-19 250
Inkasso/Betalningsföreläggand	0	-243
	-136 136	-167 495

Not 6 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 600 845	91 600 845
Justering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 600 845	91 600 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-760 140	-519 041
Årets avskrivningar enligt plan	-241 099	-241 099
Utgående avskrivning enligt plan	-1 001 239	-760 140
Planenligt restvärde vid årets slut	90 599 606	90 840 705
Taxeringsvärde		
Byggnad	33 518 000	31 399 000
Mark	39 352 000	33 658 000
	72 870 000	65 057 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	65 000 000	58 000 000
Lokaler	7 870 000	7 057 000
	72 870 000	65 057 000

Not 7 Uteplats

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 539	61 539
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	61 539	61 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 616	-12 308
Årets avskrivningar enligt plan	-12 308	-12 308
Utgående avskrivningar enligt plan	-36 924	-24 616
Planenligt restvärde vid årets slut	24 615	36 923

Not 8 Förbättring tvättstugan

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	458 698	0
Nyanskaffningar	0	458 698
Utgående anskaffningsvärde	458 698	458 698
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-45 870	0
Årets avskrivningar enligt plan	-45 870	-45 870
Utgående avskrivningar enligt plan	-91 740	-45 870
Planenligt restvärde vid årets slut	366 958	412 828

Not 9 Säkerhetsdörr/trapphus

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 795 200	0
Nyanskaffningar	1 472 750	1 795 200
Utgående anskaffningsvärde	3 267 950	1 795 200
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-163 398	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-163 398	0
Planenligt restvärde vid årets slut	3 104 552	1 795 200

Not 10 Undercentral

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	286 063	0
Nyanskaffningar	0	286 063
Utgående anskaffningsvärde	286 063	286 063
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 080	0
Årets avskrivningar enligt plan	-19 080	-19 080
Utgående avskrivningar enligt plan	-38 160	-19 080
Planenligt restvärde vid årets slut	247 903	266 983

Not 11 cykelrum

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 501	0
Nyanskaffningar	173 022	8 501
Utgående anskaffningsvärde	181 523	8 501
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-850	0
Årets avskrivningar enligt plan	-18 152	-850
Utgående avskrivningar enligt plan	-19 002	-850
Planenligt restvärde vid årets slut	162 521	7 651

Not 12 Balkonger

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	3 692 754	0
Utgående anskaffningsvärde	3 692 754	0

Medlemmar med balkonger kommer att få betala en extra avgift. Denna avgift kommer inte att intäktsföras utan sättas av till en underhållsfond för balkongerna. I och med att man fonderar för balkongernas underhåll gör föreningen ingen avskrivning på balkongerna.

Not 13 Uppfart

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	302 961	0
Utgående anskaffningsvärde	302 961	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-30 296	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-30 296	0
Planenligt restvärde vid årets slut	272 665	0

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	64 670 258		2 881 897	67 552 155
Upplåtesleavgift	287 157		2 409 603	2 696 760
Fond för yttre UH	258 331		195 171	453 502
Insats balkong	0		3 148 540	3 148 540
Balanserat resultat	-569 594	-28 021	-195 171	-792 786
Årets resultat	-28 021	28 021	-465 927	-465 927
	64 618 131	0	7 974 113	72 592 244

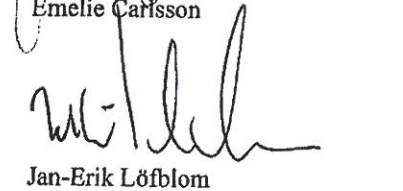
Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2,76	2016-10-28	8 837 150	8 837 150
SEB	4,08	2014-10-28	10 000 000	10 000 000
SEB	2,76	2016-10-28	10 000 000	10 000 000
SEB			0	3 000 000
			28 837 150	31 837 150
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den 19/5 2014


Barbro Nordgrön


Fredrik Innerstedt


Emelie Carlsson

Jan-Erik Löfblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2014
Parameter Revision AB


Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Karlbergsvägen 80
Org.nr. 769604-6213

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlbergsvägen 80 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Karlbergsvägen 80 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

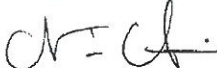
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 3 juni 2014

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor