



Årsredovisning

för

Brf Karlsudde

716422-0928

Verksamhetsåret 2015

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Karlsudde, org-nr 716422-0928 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-25, och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-23 av Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens två fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Areal m2	Byggnadsår	Förvärv	Kommun
Oaxen 1:34	844	1989	20030323	Södertälje
Oaxen 1:35	887	1989	20030323	Södertälje

Föreningens byggnader.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade via SBC. I försäkringen ingår bl.a egendomsförsäkring, skadeförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen samt tilläggsförsäkring för bostadsrätts-havare (observera att denna ej ersätter hemförsäkring. Medlem behöver inte teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätt i sin hemförsäkring)

I byggnaderna finns totalt 8 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt samt ett källarplan med lägenhetsförråd.

Byggnadernas uppvärmning är medelst individuellt mätt elvärme. Varje lgh har egen elpanna och varmvattenberedare. Energiförbehovet är vid Boverkets energideklaration 2009 fastställt till 77 kwh/m² och år.

Lägenhetsfördelning:

Åtta lägenheter med 3 rum och kök. Alla lägenheter har en bostadsyta på 83 m². Förråden i källaren Oaxen 4, är vardera 12 m².

Byggnadernas tekniska status:

Nedanstående åtgärder har genomförts:

- 2003 Balkonger byggdes
- 2004 Altaner byggdes
- 2005 Ombyggnad av yttertrappor och räcken, båda husen, samt räcke till källartrappa.
- 2006 Ommålning av fasader, grunder, räcken och dropplåtar. Därutöver har medlemmar målat fönster.
Dörren till redskapsboden flyttad. Boden ommålade.
I källaren har ett antal ventilationsöppningar tagits upp.
- 2007 Obligatorisk Ventilationsbesiktning utförd.
Nya köks-, och badrumsventilation installerad.
Telge Energi bytte samtliga elmätare.
- 2008 OVK besiktning av ny ventilation.
- 2011 Målning av allmänna källargolv. Båda ytterdörrarna utbytta.
Putslagning och målningsbättring av grunder.
Tak över källartrapp uppsatt.
- 2013 OVK-besiktning utförd.
Nytt staket vid soptunnorna åt norr uppsatt. Vissa panelbrädor utbytta och målade.
- 2014 Balkongräckena ommålade. Yttertrapporna inoljade. Flyttskador på vägg i trapphus lagade. Alla fönster har gått igenom och vissa har reparerats.
Sex lgh bytte på egen bekostnad ut NIBE elpannor mot Elomin III elpannor.
- 2015 Radonmätning utförd, lgh 6-1102 installerade braskamin på egen bekostnad.

Kommande arbeten: Takrengöring, fönsterfoderbyten, målning södra (solbelysta) gavlar.

Förvaltning under året

Avtal med medlemmen Lennart Söderberg angående fastighetsskötsel, gräsklippning, snöskottning mm s.k. självförvaltning.

Genomförd Städdag

Vårstädning av tomterna och stranden nedanför genomfördes 2015-04-18.

Höststädning av tomterna och stranden nedanför genomfördes 2015-10-01.

Föreningsfrågor.

Föreningen har 8 medlemslägenheter och hade vid årets slut 12 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelser/Andrahandsuthyrning

Under året har en lägenhetsöverlåtelse (6-1101) ägt rum.

Styrelsen har under året beviljat 1 st andrahandsuthyrning 1 år fom 2015-12-01.

Styrelse, revisorer, valberedning

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan 2015-05-30.

Tom Andersson	Ordförande
Kjell Sandberg	Kassör
Marianne Snällman-Ulker	Sekreterare

Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer
Lena Andersson
Oya Arian

Valberedning
Eva Andersson
Brita Berg

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2015-05-30.

Ekonomi:

Intäkter: Den månatliga avgiften står för 99 % av alla intäkter.
Andrahandsuthyrning av lgh 4-1102 står för ca 1% av alla intäkter.

Utgifter: Räntekostnaden utgör 28 %, av totala avgiften,eller 8404 kr/lgh.
Samfällighetsavgiften utgör 20 % av totala avgifteneller 5900 kr/lgh
Rep,-underhåll, trädgård-hus-skötsel utgör 8 % aveller 2328 kr/lgh
Sophämtningen utgör 6 %eller 1776 kr/lgh
Försäkringen utgör 4%eller 1682 kr/lgh
Fastighetsavgiften utgör 4 %eller 1210 kr/lgh
Amortering på lån utgör 8 %eller 2500 kr/lgh

Föreningens låneskuld vid årets slut per lägenhet = **288.375 kr.**

Soliditet, dvs föreningens tillgångar är till ca 38 % finansierade med lån.

Avskrivningar på fastigheten sker ej, eftersom lgh är utrustade med egna elpannor och egen frånluftsventilation och kan därmed anses likvärdiga med egna villor som ej avskrivs.

Föreningen hade vid årsskiftet två lån

Lån 1: Nordea 1 530 000 SEK (amorteras ej) Bundet 3% ränta till 2016-05-20

Lån 2: Nordea 777 000 SEK (amorteras 20 000 SEK/år) Rörligt 0,95 % till 2016-06-16

Verksamhetsresultatet framgår av bifogad **Resultat och Balansräkning**

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre underhållsfond göres med 2x0,3% av fastighetens tax.värde 4.854.000 kr = 29.124 kr och att övrigt resultat kr 30.402 överförs i ny räkning.

Karlsudde i April 2016



Tom Andersson
ordförande



Kjell Sandberg
kassör



Marianne Snällman-Ylker
sekreterare

Till denna årsredovisning/förvaltningsberättelse bifogas resultat-och balansräkning samt revisorernas berättelse.

Resultaträkning

		2014		2015	
<u>Intäkter</u>	Månadsavgifter	240 000,00		240 000,00	
	Övriga intäkter	0,00		3 048,00	
	Ränteintäkter	612,36	240 612,36	0,00	243 048,00
<u>Kostnader</u>	El och värme	-5 258,00		-5 973,00	
	Sophämtning	-14 207,00		-14 698,00	
	Reparation och underhåll	-15 685,70		-7 829,00	
	Hus- o trädgårdsskötsel	-13 494,00		-10 800,00	
	Samfällighetsavgifter	-47 200,00		-47 200,00	
	Föreningsavgifter	-2 550,00		-2 550,00	
	Kontorsmaterial, Porto	-628,00		-458,00	
	Försäkringar	-10 260,00		-10 706,00	
	Bankkostnader	-160,00		-160,00	
	Plusgirokostnader	-1 097,00		-862,00	
	Övriga kostnader	-5 387,00		-5 313,00	
	Fastighetsavgift	-9 680,00		-9 736,00	
	Räntekostnader	-74 617,00	-200 223,70	-67 237,00	-183 522,00
Årets resultat			40 388,66		59 526,00

Balansräkning

		Ingående	Förändring	Utgående
Tillgångar	Plusgiro	56 105,70	39 861,00	95 966,70
	Nordea, Sparkonto	226 729,02	0,00	226 729,02
	Skattekonto	31,00	-76,00	-45,00
	Fastighet	5 800 000,00	0,00	5 800 000,00
Summa tillgångar		6 082 865,72	39 785,00	6 122 650,72
Skulder & Eget kapital				
	Skulder (Skatteverket)	0,00	9 889,00	9 889,00
	Förutbetalda intäkter	29 100,00	-9 630,00	19 470,00
	Nordea lån -52073	1 530 000,00	0,00	1 530 000,00
	Nordea lån -52146	797 000,00	-20 000,00	777 000,00
	Eget kapital	3 726 765,72	59 526,00	3 786 291,72
Summa skulder & Eget kapital		6 082 865,72	39 785,00	6 122 650,72

Oaxen den 28 April 2016


Kjell Sandberg
Kassör

REVISIONSBERÄTTELSE

Org.nr 716422-0928

Undertecknade av bostadsrättsföreningen Karlsudde valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och föreningssed och vi tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,*
- Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag,*
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.*

Oaxen 20160425

Lena Andersson
Lena Andersson



Oya Arikan