

Årsredovisning

2018

Brf Karlbergsvägen 33

Org nr 716460-2240

Styrelsen för Brf Karlbergsvägen 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-01-11.

Föreningens fastighet, Stockholm Kamelian 16 bebyggdes 1900, ombyggnadsår 1984-85. Fastigheten är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 20 lägenheter och 1 lokaler, varav 1 lägenhet är hyresrätter. Lokalen disponeras som gemensamhetslokal av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

4	st 2 rum och kök	
5	st 2 rum med kokvrå	
1	st 3 rum och kokvrå	
4	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kokvrå	
5	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 624 kvm Total lokalyta: 37 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-03 bestått av:

Ordinarie	Joakim Ahlberg Oskar Eriksson Jeanette Eckerling Evert Johansson	
Suppleanter	Katarina Sundewall	
Revisorer		
Ordinarie	Leo Wiberg	
Suppleant	Mats Kalmelid	
Valberedning	Eva Thorell Robert Skölfman	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva

Teknisk förvaltning har skötts av RB Fastighetsägare AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 294 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 30 (30) medlemmar.

Årsavgifter

Sänkning av avgifterna 2010-04-01 om 8% och med 10% 2011-06-01 samt 10% från 2014-07-01. Ingen förändring av årsavgifterna under 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor)

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	822	820	820	820
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-216	-682	-382	-196
Soliditet (%)	72	72	73	72
Kassalikviditet (%)	128	128	321	571
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	58	58	58	58
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	149	91	406	348
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	455	455	455	455
Lån kronor per kvm yta	3 959	3 965	3 972	4 249

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 138 525	3 516 782	90 973	-409 994	-681 626
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			58 022	-58 022	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-681 626	681 626
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-216 190
Belopp vid årets utgång	15 138 525	3 516 782	148 995	-1 149 642	-216 190

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 149 642
årets förlust	-216 190
	-1 365 832

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 365 832
	-1 365 832

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		822 457	820 440
Övriga rörelseintäkter		45 516	5 715
Summa rörelseintäkter		867 973	826 155
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-594 392	-1 021 436
Övriga externa kostnader	5	-61 392	-69 074
Personalkostnader	6	-19 713	-19 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 839	-310 229
Summa rörelsekostnader		-996 336	-1 420 075
Rörelseresultat		-128 363	-593 920
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 827	-87 706
Summa finansiella poster		-87 827	-87 706
Resultat efter finansiella poster		-216 190	-681 626
Resultat före skatt		-216 190	-681 626
Årets resultat		-216 190	-681 626

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

23 860 828

24 171 057

Inventarier, verktyg och installationer

8

95 490

0

Summa materiella anläggningstillgångar

23 956 318

24 171 057

Summa anläggningstillgångar

23 956 318

24 171 057

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

159 899

211 670

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

47 645

45 720

Summa kortfristiga fordringar

207 544

257 390

Kassa och bank

Kassa och bank

9 294

10 938

Summa kassa och bank

9 294

10 938

Summa omsättningstillgångar

216 838

268 328

SUMMA TILLGÅNGAR

24 173 156

24 439 385

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 655 307	18 655 307
Yttre reparationsfond		148 995	90 973
Summa bundet eget kapital		18 804 302	18 746 280

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 149 642	-409 994
Årets resultat		-216 190	-681 626
Summa fritt eget kapital		-1 365 832	-1 091 620

Summa eget kapital

17 438 470 17 654 660

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 564 900	6 575 700
Summa långfristiga skulder		6 564 900	6 575 700

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 800	10 800
Leverantörsskulder		42 159	65 194
Skatteskulder		2 531	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	114 296	130 656
Summa kortfristiga skulder		169 786	209 025

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 173 156 24 439 385

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-128 363

-593 920

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

320 839

310 229

Erlagd ränta

-87 993

-73 088

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

104 483

-356 779

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-2 124

-3 557

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-39 075

-5 532

Kassaflöde från den löpande verksamheten

63 284

-365 868

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-106 100

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-106 100

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-10 800

-10 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 800

-10 800

Årets kassaflöde

-53 616

-376 668

Likvida medel vid årets början

14

Likvida medel vid årets början

222 366

599 034

Likvida medel vid årets slut

168 749

222 366

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	68 136	67 464
Årsavgifter bostäder	738 576	738 576
Kabel-TV	14 400	14 400
El	1 345	0
Övriga ersättningar och intäkter	60	120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 316	5 595
Försäkringsersättningar	41 140	0
	867 973	826 155

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	46 294	67 872
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	373 203
	46 294	441 075

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	31 776	37 073
Städning entreprenad	32 228	26 936
Obligatorisk ventilationskontroll	6 875	0
Serviceavtal	12 715	8 686
Yttre skötsel	25 694	47 044
Fastighetsel	47 223	43 355
Uppvärmning	170 764	165 362
Vatten	46 119	43 969
Sophämtning	44 719	51 276
Fastighetsförsäkring	39 505	36 122
Självrisk/reparation försäkringsskador	42 744	77 031
Kabel-TV	17 479	17 207
Fiber	3 518	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	26 740	26 300
	548 099	580 361

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	5 253	7 944
Förvaltningsarvode	48 072	48 072
Övriga externa tjänster/kostnader	6 727	9 830
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 340	3 228
	61 392	69 074

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	12 500	12 500
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	4 713	4 336
	19 713	19 336

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 495 263	19 495 263
Markanläggningar	1 725 291	1 725 291
Ingående anskaffningsvärden mark	4 512 000	4 512 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 732 554	25 732 554
Ingående avskrivningar	-1 561 497	-1 251 268
Årets avskrivningar	-310 229	-310 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 871 726	-1 561 497
Utgående redovisat värde	23 860 828	24 171 057
Taxeringsvärden byggnader	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	48 800 000	48 800 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Installation bredband	106 100	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 100	
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-10 610	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 610	0
Utgående redovisat värde	95 490	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	443	243
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	159 456	211 427
	159 899	211 670

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 204	36 122
Förutbetald kabel-TV	4 493	4 302
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 948	5 296
	47 645	45 720

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,30	Löpande	4 600 000	4 600 000
Stadshypotek	1,40	2019-09-30	1 975 700	1 986 500
			6 575 700	6 586 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 800	-10 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 521 700 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	15 976 000	15 976 000
	15 976 000	15 976 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	14 452	14 618
Förskottsbetalda hyror och avgifter	66 838	66 686
Upplupna uppvärmningskostnader	23 856	24 987
Upplupna elavgifter	5 428	5 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 721	18 506
	114 295	130 657

Not 14 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	9 294	10 938
Avräkning Klientmedel	159 456	211 427
	168 750	222 365

Stockholms den



Jeanette Eckerling



Oskar Eriksson



Joakim Ahlberg



Evert Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Leo Wiberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Föreningens namn

Organisationsnummer 716460-2240

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Karlbergsvägen 33.

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 de 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 god sed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Karlbergsvägen 33 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

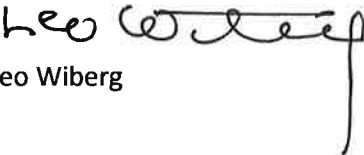
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-03-29


Leo Wiberg



Brf Karlbergsvägen 33
716460-2240

Rapport över genomförda granskningsåtgärder räkenskapsåret 2018

Till RB Fastighetsägare AB och Brf Karlbergsvägen 33

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen i Brf Karlbergsvägen 33 per 2018-12-31. Vårt uppdrag har utförts enligt SNT 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er och Brf Karlbergsvägen 33 att bedöma balans- och resultaträkningens riktighet och sammanfattas enligt följande:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld RB Fastighetsägare AB.
4. Analys av större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har gjort följande iakttagelser:

- a) När det gäller punkt 1 fann vi att korrekta ingående balanser redovisats.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att fordran/skuld RB Fastighetsägare AB var rätt bokförd.
- d) När det gäller punkt 4 har vi inte funnit några väsentliga oförklarade förändringar i balansräkningen.
- e) När det gäller punkt 5 har vi inte noterat några väsentliga felperiodiseringar.
- f) När det gäller punkt 6 fann vi att bokfört värde inte överstiger marknadsvärde.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE bestyrker vi inget om årsredovisningen.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast de poster som angivits ovan och omfattar inte någon av Brf Karlbergsvägen 33 finansiella rapporter i sin helhet.

Uppsala 2019-02-15
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor