

# ÅRSREDOVISNING 2019



BRF KARLSVIK 41



## Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

## Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

## Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



### FULLMAKT

för \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_ namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

## Motion till ordinarie stämma 2020

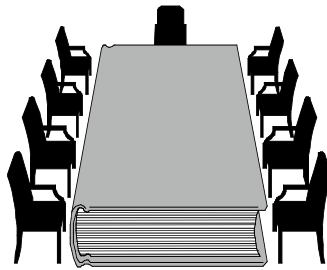
### Motion om mangel till årets stämma

Mangeln fungerar som den ska. Mangelduken är dock sliten och behöver bytas ut. Jag vet att vår förvaltare tittat på saken och påstår att det inte går att göra något. Jag tvivlar på att det inte går att byta en mangelduk men om det är rätt bedömning så behöver vi en ny mangel istället så att inte kvaliteten på tvättstugan sjunker ytterligare.

### Styrelsens svar:

Styrelsen har haft frågan uppe på ett antal styrelsemöten och har då avslagit den då styrelsen haft fokus på andra projekt. Mangeln är gammal och behöver bytas ut. Den estimerade kostnaden att byta ut den kostar ca 25 000 inkl. moms tillkommer gör arbetstid.

Styrelsen anser inte att den investeringen är nödvändig i dagsläget, men anser att stämman får avgöra frågan.



## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Tisdag 9 juni 2020  
**Tidpunkt:** 19.00  
**Lokal:** Minibojarna samt på länk för de som önskar.

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämmans val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Av medlem till stämman hänskjuten motion:
  - a) En medlem önskar att föreningen byter ut mangelduken i tvättstugan.
17. Stämmans avslutande

Stockholm den 7 maj 2020

STYRELSEN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSVIK 41

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlsvik 41

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 2000-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Gisela Eva Kristina Bovin	Vice ordförande
Alexander Sven Christian Ahne	Ledamot
Ulla Karin Fält	Ledamot
Jan Erik Henriksson	Ledamot
Sandra Elenora Junia Wallman	Ledamot
Eva Marie Wiman Hofvander	Ledamot

Lena Johansson De Chateau      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Karin Rosén      Ordinarie Extern      Revidentia

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-27. Extra stämma med stadgeändringar.

KF  
KW  
OH  
SW  
A  
SS

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlsvik 41	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via elvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

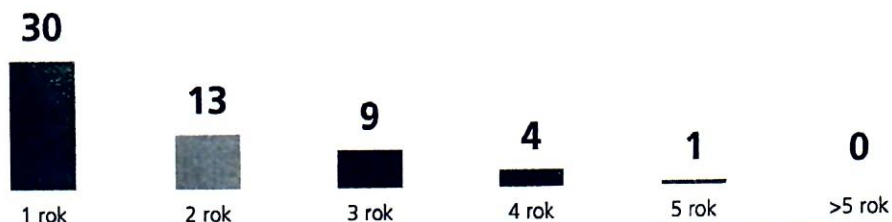
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 184 m<sup>2</sup>, varav 2 726 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 458 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Minibojarna/Förskola	235 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Crew Sthlm	78 m <sup>2</sup>	2020-10-30
Tillsammans Arkitekter	145 m <sup>2</sup>	2021-05-29

KF  
Celt  
JW  
AA  
AA

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bergvärme/Vattenburet värmesystem	2019 - 2020	Båda husen
Samtliga fläktar på tak åtgärdade	2019	Båda husen
Totalrenovering av hissen på Karlsviksgatan.	2019	
Underhåll av samtliga skorstenar	2018	
Nya källarförråd	2017	Båda husen
Hiss till källare och vindsplan	2017	St Eriksgatan
Nya plåttak inklusive takrännor	2017	Båda husen
Värmeslingor i takrännor och snörasskydd på taken	2017	Båda husen
Ny fasad/puts	2017	Karlsviksgatan
Förberedelse för bergvärmeinstallation	2017 - 2018	Båda husen
Säkerhetsdörrar	2017	Båda husen
Ny fasad/puts på alla fasader mot innergården	2017	Båda husen
Reparation av torkskåp	2016	
Reparation av tvättmaskin	2016	
Två ytterligare balkonger	2013 - 2016	St Eriksgatan
Ytterligare balkonger	2012	
Installation av fiber	2012	Bredbandsbolaget
Nytt soprum	2012	Nytt golv och nya väggar. Nya kärl istället för karusellen.
Ytterligare balkonger	2011	Karlsviksgatan
Fönsterrenovering av ytterbågar	2011	St Eriksgatan och Karlsviksgatan
Totalrenovering av hiss	2008	St Eriksgatan
Omläggning av tak	2007	Flygel Karlsviksgatan
Golvputs	2006	St Eriksgatan och Karlsviksgatan
Renovering hiss	2006	Karlsviksgatan
Omputsning av fasad	2006	St Eriksgatan, ny kulör grön
Ny port	2006	Karlsviksgatan
Ommålning av tak	2006	Endast delar av Karlsviksgatan
Renovering av vädringsbalkonger	2006	
Enhetliga namnskyltar	2006	Båda fastigheterna
Fönstermålning	2006	St Eriksgatan och Karlsviksgatan
Installation fjärrvärmevatten	2006	St Eriksgatan
Vattenstammar	1976	Båda husen
Elstambyte	1973	Bedöms omfatta samtliga lgh
Nyinstallation hiss	1973	Karlsviksgatan
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Genomföra ny OVK.	2020	
I samband med bergvärmeborrning lokalisera och åtgärda vatteninläpp i källaren på Karlsvikshuset	2020/2021	

KE  
 CW<sup>n</sup>  
 SW

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/Fiber	Bredbandsbolaget
Löpande förvaltning	RECompany
Underhåll av hissarna	Stockholms Hiss Service (St Eriksgatan) St Eriks hiss på Karlsviksgatan
Löpande bokföring/fakturering/avier/överlåtelser	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Löpande el utöver begvärme	Ellevio
TV-utbud (gäller ej vindarna)	ComHem

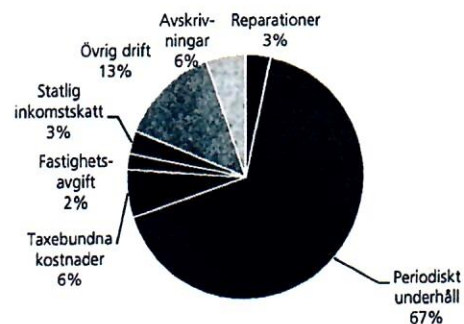
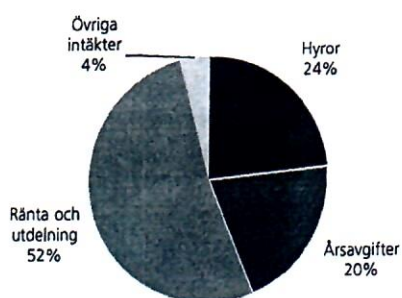
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 977 990</b>	<b>6 150 307</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 121 615	2 206 990
Finansiella intäkter	2 310 030	33
Minskning kortfristiga fordringar	4 401 790	0
Medlemsinsatser	0	13 475 000
Ökning av kortfristiga skulder	794 372	0
	<b>9 627 807</b>	<b>15 682 023</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 925 737	4 685 653
Finansiella kostnader	157	17
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 231 191	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	111 490
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 057 179
	<b>9 157 085</b>	<b>18 854 340</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 448 711</b>	<b>2 977 990</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>470 721</b>	<b>-3 172 317</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



*Handwritten notes:*  
KF  
Ullt  
R  
m  
AA  
SW



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det stora projektet under 2019 var bergvärmern. Ett projekt som påbörjades 2010 som under våren kunde gå in i slutförhandling. Entreprenaden gick till Sens (Sens, gm ett tidigare bolag Energikomfort, gjorde förarbetet 2017/2018 så att vindarna senare skulle kunna kopplas på bergvärmesystemet)

Under juni/juli gjordes allt inomhusarbete. Vertikala och horisontella rör drogs, elradiatorerna kopplades ner och nya vattenburna radiatorer monterades. I augusti togs första borrtaget. Åtta 450 meter djupa hål borrades sedan på innergården.

Projektet har varit både tidskrävande och energikrävande. Styrelsen har med bästa förmåga försökt svara och förklara. Men ibland har framförhållningen varit bristfällig eller helt obefintlig, något som vi är medvetna om. I oktober när systemet driftsattes upplevde många att det blev för kallt. Vindarna har varit värst drabbade.

En slutbesiktning har ännu inte kunnat genomföras då utomhus temperaturen varit för varm. Och pga det har injusteringen inte lyckats göras 100%. Projektet pågår i skrivande stund.

Ett trevligt initiativ var att fira in 1a Advent med att tända granen på innergården och skåla i glögg. Supertrevligt!

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	350	342	301	303
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 740	1 715	1 779	1 660
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	87	55	45
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	15	16
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	10	33
Soliditet (%)	97	98	78	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 697	-4 272	-116	-153
Nettoomsättning (tkr)	2 083	2 056	1 991	1 896

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 726 m<sup>2</sup> bostäder och 458 m<sup>2</sup> lokaler.

LF  
AA  
SW  
GR  
W

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	49 435 893	0	0	49 435 893
Upplåtelseavgifter	21 714 887	0	0	21 714 887
Kapitaltillskott	404 651	0	0	404 651
Fond för yttre underhåll	339 723	339 723	-1 128 325	1 128 325
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>71 895 154</b>	<b>339 723</b>	<b>-1 128 325</b>	<b>72 683 756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 506 189	-339 723	-3 143 251	-5 023 215
Årets resultat	-3 948 072	-3 948 072	4 271 576	-4 271 576
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 454 260</b>	<b>-4 287 795</b>	<b>1 128 325</b>	<b>-9 294 791</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>59 440 894</b>	<b>-3 948 072</b>	<b>0</b>	<b>63 388 965</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 948 072
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 166 466
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-339 723
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 454 261</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
att i ny räkning överförs

300 000
<b>-12 154 261</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

KF  
AA  
SW  
W

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 083 085	2 056 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 530	150 742
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 121 615</b>	<b>2 206 990</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 965 559	-5 325 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 192	-520 007
Personalkostnader	Not 6	-242 319	-238 431
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-453 822	-395 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 128 891</b>	<b>-6 478 582</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 007 277</b>	<b>-4 271 592</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 310 030	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157	-17
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 309 873</b>	<b>16</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 697 404</b>	<b>-4 271 576</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-250 668	0
		<b>-250 668</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 948 072</b>	<b>-4 271 576</b>

KF ullt GK<sup>w</sup>  
DA SW

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	57 755 131	55 873 133
Pågående byggnation	Not 9	0	1 104 629
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 755 131</b>	<b>56 977 762</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 758 631</b>	<b>56 981 262</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	125 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 329 428	2 843 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 329 428</b>	<b>2 968 097</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	4 290 000
		0	4 290 000
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		133 970	136 370
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>133 970</b>	<b>136 370</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 463 398</b>	<b>7 394 467</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 222 029</b>	<b>64 375 728</b>

KF  


## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	71 150 780	71 150 780
Kapitaltillskott	404 651	404 651
Fond för yttre underhåll	339 723	1 128 325
Summa bundet eget kapital	71 895 154	72 683 756
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-8 506 189	-5 023 215
Årets resultat	-3 948 072	-4 271 576
Summa fritt eget kapital	-12 454 260	-9 294 791
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>59 440 894</b>	<b>63 388 965</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	959 110	524 651
Skatteskulder	248 244	18 384
Övriga skulder	10 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	563 781	443 728
Summa kortfristiga skulder	1 781 135	986 763
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 222 029</b>	<b>64 375 728</b>

KF  
 CK<sup>w</sup>  
 AD  
 AD

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Fasad	33 år	33 år
Fönster	10-20 år	10-20 år
Tak	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkong	40 år	40 år
Förråd	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	10-40 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	904 314	884 468
Hyror bostäder	61 819	61 819
Hyror lokaler	976 668	961 820
Bredbandsintäkter	98 100	96 300
Avgift andrahandsuthyrning	42 180	51 883
Öresutjämnning	3	-42
	<b>2 083 085</b>	<b>2 056 248</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	13 330	125 000
Övriga intäkter	25 200	25 742
	<b>38 530</b>	<b>150 742</b>

KF  
AK  
AK  
AK  
AK

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	77 260	70 100
	Fastighetskötsel beställning	30 855	55 989
	Fastighetskötsel gård beställning	5 418	0
	Städning entreprenad	49 753	41 666
	Städning enligt beställning	6 536	10 295
	Mattvätt/Hyrmattor	8 867	8 700
	Hissbesiktning	1 839	6 768
	Myndighetstillsyn	590	9 250
	Bevakning	0	3 390
	Gemensamma utrymmen	3 580	16 277
	Gård	2 613	0
	Serviceavtal	11 156	11 526
	Förbrukningsmateriel	3 956	6 674
	Teleport/hissanläggning	5 500	0
		<b>207 921</b>	<b>240 634</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	10 763	0
	Lokaler	0	2 216
	Förskola	3 388	1 938
	Tvättstuga	15 855	4 133
	Sophantering/återvinning	0	4 381
	Källare	0	2 031
	Entré/trapphus	9 500	7 002
	Lås	8 992	2 962
	VVS	58 412	121 571
	Ventilation	75 450	34 420
	Elinstallationer	84 106	9 502
	Bredband	0	12 500
	Hiss	17 626	50 149
	Mark/gård/utemiljö	0	1 338
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 125
		<b>284 091</b>	<b>256 268</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 118 729	409 063
	Lokaler	95 000	0
	Entré/trapphus	0	45 000
	VVS	54 513	0
	Värmeanläggning	3 079 970	219 031
	Elinstallationer	771 875	0
	Hiss	423 750	0
	Tak	0	906 250
	Fasad	0	2 411 139
	Fönster	29 625	0
		<b>5 573 462</b>	<b>3 990 483</b>

KE  
WA  
AK  
DW

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	347 213	275 659
Värme	52 503	47 477
Vatten	50 969	60 097
Sophämtning/renhållning	68 744	77 575
	<b>519 429</b>	<b>460 808</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	99 168	93 608
Kabel-TV	15 017	14 708
Bredband	91 080	91 080
	<b>205 265</b>	<b>199 396</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>175 391</b>	<b>177 511</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 965 559</b>	<b>5 325 100</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	501	0
	Inkassering avgift/hyra	4 675	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	21 531	19 219
	Föreningskostnader	781	4 263
	Styrelseomkostnader	2 697	255
	Fritids- och trivselkostnader	1 430	542
	Förvaltningsarvode	107 714	104 432
	Administration	4 807	4 271
	Konsultarvode	316 716	377 831
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 220
		<b>467 192</b>	<b>520 007</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	186 000	182 000
	Sociala kostnader	56 319	56 431
		<b>242 319</b>	<b>238 431</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	154 803	154 803
	Fönster/dörrar och portar K3	46 191	46 191
	Förbättringar	228 331	169 553
	Markanläggning	24 497	24 497
		<b>453 822</b>	<b>395 044</b>

LF  
AK  
AS  
SW



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 452 421	58 692 421
	Nyanskaffningar	2 335 820	1 760 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 788 241</b>	<b>60 452 421</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 579 288	-4 184 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-453 822	-395 044
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 033 110</b>	<b>-4 579 288</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 755 131</b>	<b>55 873 133</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 304 872	23 304 872
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 241 000	29 400 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	49 465 000
		<b>113 241 000</b>	<b>78 865 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	103 000 000	68 200 000
	Lokaler	10 241 000	10 665 000
		<b>113 241 000</b>	<b>78 865 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 104 629
		<b>0</b>	<b>1 104 629</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 075	8 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 075</b>	<b>8 075</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 075	-8 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 075</b>	<b>-8 075</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

KF  
WIKER  
AA  
SOU

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	14 687	1 292
	Klientmedel hos SBC	3 314 741	2 841 620
	Inkasso	0	185
		<b>3 329 428</b>	<b>2 843 097</b>

<b>Not 13</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Återköp bostadsrätt	0	0	4 290 000
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 290 000</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 128 325	990 363
	Reservering enligt stadgar	339 723	237 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 128 325	-99 038
	<b>Vid årets slut</b>	<b>339 723</b>	<b>1 128 325</b>

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 648 000	24 648 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	176 900	86 900
	Sociala avgifter	55 582	27 304
	Avgifter och hyror	331 299	319 524
	Inbetalning av medlem	0	10 000
		<b>563 781</b>	<b>443 728</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med bergvärmen fortlöper och slutbesiktigas under våren.

Vindslägenheterna ska ånyo besiktigas.

Gårdsrenoveringen drar igång på riktigt.

En OVK planeras att genomföras.

KF  


---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 7/5 2020

  
Gissela Eva Kristina Bovin  
Ordförande

  
Alexander Sven Christian Ahne  
Ledamot

  
Ulla Karin Fält  
Ledamot

  
Jan Erik Henriksson  
Ledamot

  
Sandra Elenora Junia Wallman  
Ledamot

  
Eva Marie Wiman Hofvander  
Ledamot

---

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2020

  
Karin Rosén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Karlsvik 41**

Org.nr 769605-6980

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlsvik 41 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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. Risken 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlsvik 41 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

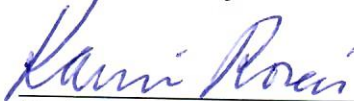
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 juni 2020



Karin Rosén  
Auktoriserad revisor