

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Org. nr 702001-0869



Årsredovisning 2013

Årsredovisningen omfattar:

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkningar
- Balansräkningar
- Redovisningsprinciper och noter

Årsredovisning

för

Brf Karlberg 56

702001-0869

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Karlberg 56 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Styrelsen sammansättning efter den ordinarie föreningsstämman den 14 mars 2013.

Ordinarie

Anna Löf
Hans Nilsson
Moa Stenberg
Marie Carlen
Nina Delin-Hunger

Suppleanter

Anderas Forsman
Peter Mäkk
Caroline Nilsson

Vid sammanträde den 25 april konstituerade sig styrelsen enligt följande:

Moa Stenberg	Ledamot
Hans Nilsson	Kassör
Anna Löf	Sekreterare
Marie Carlen	Ledamot
Nina Delin-Hunger	Ordförande

Ordinarie styrelseledamöter Anna Löf och Moa Stenberg har under året av privata skäl avgått ur styrelsen.

Ordinarie styrelseledamot Marie Carlen avgår ut styrelsen av privata skäl på föreningsstämman den 11 mars 2014.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Hans Nilsson och Nina Delin-Hunger.

Stämموالدا revisorer

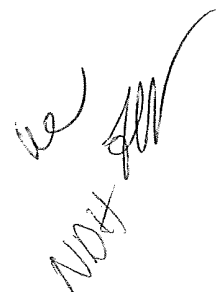
Göran Karlsson
Jonas Grettve

Extern revisor

Anna Nordberg
Pilot Revision AB

Valberedning

Dominique Ballin
Joel Bernhard

Handwritten signature and initials, possibly reading 'NOH' and 'JL'.

Föreningsfrågor

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 29 december 2010. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 29 december 2010 hos Bolagsverket. Tidigare var vi Bostadsföreningen Karlberg u p a som registrerades första gången den 14 juli 1917.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, varav två har varit extra insatta. Med anledning av stambytet har styrelsen haft ytterligare ett tjugotal extra insatta möten, som inte dokumenterats då inga beslut tagits. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakt främst via e-post och telefon.

Extra föreningsstämmor

Ingen extra föreningsstämma har genomförts under året.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 66500 kr som fördelats samt 995 kr vardera till intern revisorerna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 48st medlemslägenheter, varav sex har överlåtit under året. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna tidigare SBC.

Medlemsförändring

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser skett

Tidigare medlem

R 56 A

Rudolf Hanna

Ewa Malm
Hans Malm

Christian Lindström

Torsten Molin

T 53

Andreas Lundgren
Cecilia Harell

Elin Bernhard

Ny medlem

Heli Brewitz

Caroline Hedengran
Gustav Olsson

Ulf Norgren

Ingegerd Molin

Catarina Söderberg
Johan Thulin

Olof Nordgren

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

me
NDH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stambyte samt kall och vattenrör

Ett traditionellt stambyte, som påbörjades under slutet av 2012 och avslutades i november. Stambytet har utförts av Titania Bygg & VVS AB under projektledning av Frakka AB.

Fullständigt stambytet har dock inte genomförts. Vid ett komplett stambyte byts samtliga lodräta och avloppsstammar och tappvattenrör, plus samtliga vågräta stammar och rör. Vidare renoveras samtliga våtutrymmen.

Då medlemmarna i nio bostadsrätter valt att inte renovera sina våtutrymmen i samband med stambytet innebär det att föreningen inte har kunnat genomföra ett fullständigt stambyte.

Berörda bostadsrätter:

Äldre lägenhetsnr	Nya lägenhetsnr	Gatuadress
1	1101	Rörstrandsgatan 56 A
8	1301	Rörstrandsgatan 56 A
14	1501	Rörstrandsgatan 56 A
16	1101	Rörstrandsgatan 56 B
27	1503	Rörstrandsgatan 56 B
32	1603	Rörstrandsgatan 56 B
33	1602	Rörstrandsgatan 56 B
35	1702	Rörstrandsgatan 56 B
46	1201	Tomtebogatan 53

Se bilaga "Bostadsrätter med ofullständigt stambyte" för detaljer om vad som genomförts i dessa bostadsrätter.

Avgift

En höjning av avgiften till föreningen med 10% har genomförts under året för att täcka räntekostnaderna för de lån föreningen tagit i samband med stambytet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.

Lagning av tak mot Rörstrandsgatan

Lagning och partiellt byte av tak mot Rörstrandsgatan planeras att utföras 2014.

2011 kontaktades sex entreprenörer, varav två kom och inspekterade taket. Entreprenörernas rekommendationer om åtgärder skilde sig stort, och ingen av entreprenörerna inkom med offert. 2012 inspekterade ytterligare en entreprenör taket, som ansåg att arbetet inte var av akut karaktär.

Putsarbeten

Skador i putsen på muren mot Tomtebogatan 51 samt muren på nedre gården planeras att åtgärdas under 2014. Två offerter finns.

me
NDAH

Ytskikt portar

Ytterdörrarna är klädda med fanér och går inte att slipa fler gånger. Styrelsen har tagit in offerter på nya dörrar till Rörstrandsgatan 56 A och B.

Tidigare utförda större renoveringar

1984 Fjärrvärme
1988 Soprum med sopkarusell
1990 Byte av ytterportar Rörstrandsgatan 56 A och B
2002 Fasadenovering. Takrenovering
2004 Omläggning av tak
2005 Byte av hissmotor Rörstrandsgatan 56 B
2007 Byte elstigar
2009 Målning av trapphusen
2010 Ny värmecentral, injustering och genomgång av radiatorer
2013 Stambyte
2013 Renovering av elcentral och elstigare samt komplettering av 3-fas
2013 Ventilationen har renoverats i kök och badrum

Ekonomi

Fasighetens taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 76 000 000 kr varav 45 000 000 kr mark.

Anläggningstillgångar/Avskrivningar

Då det under förra årsstämman 2013 framkom önskemål att redovisa hur föreningens anläggningstillgångar förändras under året redovisas dessa i bilaga 1. Under 2013 har föreningens anläggningstillgångar förändrats med 11 196 418 kronor varav:

- 11 485 239 kronor motsvaras av investeringar och
- 288 821 kronor motsvaras av avskrivningar.

Lån

Föreningen har gjort sedvanliga amorteringar under året men samtidigt tagit upp nya lån för stambytet på 10 miljoner kr. Det totala lånebeloppet uppgick därefter till drygt 20 miljoner kr, 20 325 859 kr, samtliga placerade i Handelsbanken per den 31 december 2013.

Årets resultat

Kvartalsavgiften höjdes med 10% fr.o.m den 1 januari 2013. Föreningen hyr ut antennplats på taket vilket ger en årlig hyresintäkt på ca 64000kr. Hyresavtalet löpte ut 2013-12-31 och har under året förlängts med tre år.

Stadgarna föreskriver en avsättning till yttre fond med 0,25% av taxeringsvärdet vilket ger 190 000 kr. Fonden är inte ianspråktagen under 2013 då inga investeringar av denna art har gjorts.

NDH
me

Budget 2014

Styrelsen hemställer att budgeten för 2014 godkännes, innebärande att kvartalsavgifterna bibehålls under året (dock) med förbehåll för pågående el projekt. El projektets beräknade kostnad ser dock för närvarande ut att rymma inom den förslagna budgeten.

De löpande intäkterna och utgifterna i budgeten är balanserade och ger ett marginellt positivt kassaflöde på ca. 50 000 kronor under 2014. Budgeten omfattar dock även ca 200 000 kronor i underhållsinvesteringar som ryms inom befintlig likviditet på föreningens bankkonto. Styrelsen ämnar därför inte uppta några nya lån för dessa investeringar och avser balansera dem mot den yttre fonden under 2014.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-400 046
reservering till yttre fond enligt stadgar	-190 000
årets vinst	17 476
	-572 570

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-572 570

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

me
ADH *[signature]*

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 913 860	1 707 265
Övriga rörelseintäkter		23 239	16 514
		1 937 099	1 723 779
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-126 803	-43 779
Driftskostnader		-178 976	-204 851
Taxebundna kostnader		-582 262	-580 346
Administrationskostnader		-130 396	-95 559
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-56 870	-64 155
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-90 192	-85 266
Avskrivningar		-288 821	-68 615
		-1 454 320	-1 142 571
Rörelseresultat		482 779	581 208
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 217	8 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 520	-237 559
		-465 303	-229 105
Resultat efter finansiella poster		17 476	352 103
Årets resultat		17 476	352 103

me
NDH

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 21 425 824 10 229 406

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar 7 845 0

Skattefordringar 880 0

Förutbetalda kostnader 4 58 060 72 031

66 785 72 031

Kassa och bank

2 937 600 4 190 448

Summa omsättningstillgångar 3 004 385 4 262 479

Summa tillgångar

24 430 209 14 491 885

me
NDH

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		173 737	173 737
Uppskrivningsfond		2 476 791	2 476 791
Fond för yttre underhåll		938 415	748 415
Balkongfond		14 665	10 200
		3 603 608	3 409 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-590 046	-752 149
Årets resultat		17 476	352 103
		-572 570	-400 046
Summa eget kapital		3 031 038	3 009 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	20 317 895	10 824 959
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		8 064	12 064
Leverantörsskulder		560 116	169 898
Skatteskulder		0	6 394
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader	7	138 336	137 188
Förutbetalda avgifter och hyror		374 759	332 285
Summa kortfristiga skulder		1 081 276	657 829
Summa eget kapital och skulder		24 430 209	14 491 885
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 340 200	10 840 200
		20 340 200	10 840 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

me
NDH
g

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) med undantag för BFNAR 2008:1 (K2).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Elanläggning	5,00 %	5,00 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 849 562	1 643 207
Hysesintäkter lokaler	64 297	64 058
	1 913 859	1 707 265

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	3 102	4 909
Soprum	6 591	0
Dörrar och lås	12 891	10 373
VA	6 388	2 918
Värme	0	11 250
Trapphus	1 000	0
Hissar	37 511	11 926
Gård	700	2 403
Fönster	3 000	0
Vattenskada	55 620	0

NOTH MO
gall

	126 803	43 779
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	0	0
Städning grundavtal	46 586	59 905
Städning extradebiteringar	0	0
Övr besiktn/kontroller	2 965	1 900
Serviceavtal	5 886	5 755
Hiss serviceavtal	11 112	13 732
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	0
Grovsopor	6 450	7 647
Fastighetsförsäkring	51 397	52 106
Kabel-tv	51 246	49 760
Förbrukningsinventarier	0	13 685
Förbrukningsmaterial	2 107	361
Trivselkostnader	1 227	0
	178 976	204 851
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	47 093	44 381
Uppvärmning	432 709	437 936
Vatten	50 812	49 914
Sophämtning	51 648	48 115
	582 262	580 346
Administrationskostnader		
Telefon	2 045	1 387
Administration, kontorsmateriel	3 136	2 530
Styrelseomkostnader	563	4 761
Revisionsarvode extern revisor	17 000	16 500
Möteskostnader	2 487	3 969
Arvode ekonomisk förvaltning	58 348	58 128
Konsultarvoden	38 500	0
Bankkostnader	2 209	3 114
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 170
Extradeb. ekonomiskförvaltn	938	0
	130 396	95 559
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Kommunal fastighetsavgift	56 870	64 155
	56 870	64 155
Arvoden, löner och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	66 500	66 500
Revisionsarvode intern revisor	1 980	-10
Sociala avgifter	21 712	18 776
	90 192	85 266

me NTH

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	9 804	9 804
Avskrivning stambyte	262 767	42 561
Avskrivning elanläggning	16 250	16 250
	288 821	68 615

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 413 949	2 375 892
Inköp	11 485 239	2 038 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 899 188	4 413 949
Ingående avskrivningar	-223 651	-155 036
Årets avskrivningar	-288 821	-68 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 472	-223 651
Utgående redovisat värde	15 386 716	4 190 298
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	40 000 000
	76 000 000	66 000 000
Bokfört värde byggnader	15 386 716	4 190 298
Bokfört värde mark	6 039 108	6 039 108
	21 425 824	10 229 406

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	21 878	40 731
Förutbetald kabel-TV	13 091	12 810
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 587	14 587
Förutbetald hisservice	3 903	3 903
Förutbetald amortering	672	0
Förutbetald vatten	3 468	0
Förutbetald bankfack	460	0
	58 059	72 031

Me
NDH
all

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppsk.& balk.fond	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 737	2 486 991	748 415	-752 149	352 103
Reservering yttre fond			190 000	-190 000	
Reservering balkongfond		4 465			
Disposition av föregående års resultat:				352 103	-352 103
Årets resultat					17 475
Belopp vid årets utgång	173 737	2 491 456	938 415	-590 046	17 475

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	3,21%	2018-01-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	2,63%	3 mån.	900 000	900 000
Stadshypotek	3,12%	2015-09-01	779 959	788 023
Stadshypotek	2,68%	3 mån.	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	2,64%	3 mån.	250 000	250 000
Stadshypotek	2,45%	3 mån	396 000	399 000
Stadshypotek	2,76%	2016-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek	2,44%	3 mån	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,16%	2017-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek	3,23%	3 mån	0	500 000
Kortfr. del av långfristig skuld			-8 064	-12 064
			20 317 895	10 824 959

He
NDH

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	17 500	18 000
Upplupet styrelsearvode	66 500	61 500
Upplupna arbetsgivareavgifter	21 300	19 322
Upplupen kostnad för vatten	0	3 400
Upplupna räntekostnader	29 538	34 966
Upplupen kostnad el	3 500	0
	138 338	137 188

Stockholm den 14 februari 2014



Nina Delin-Hunger
Ordförande



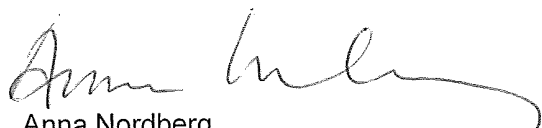
Marie Carlen
Ledamot



Hans Nilsson
Kassör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2014



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor
Pilot Revision AB

Benämning	Ing. balans 2013-01-01	Perioden 0101 - 1231	Utg. balans 2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	1 960 892,00	0,00	1 960 892,00
Ack. avskr. byggnader	-98 040,00	-9 804,00	-107 844,00
Stambyte	2 128 057,00	11 010 295,00	13 138 352,00
Ack. avskr. stambyte	-44 361,00	-262 767,00	-307 128,00
Värmeanläggning	0,00	0,00	0,00
Ack. avskr. värmeanläggning	0,00	0,00	0,00
Elanläggning	325 000,00	474 944,00	799 944,00
Ack. avskr. elanläggning	-81 250,00	-16 250,00	-97 500,00
Mark	6 039 108,00	0,00	6 039 108,00
S:a Anläggningstillgångar	10 229 406,00	11 196 418,00	21 425 824,00

me
ADH 2013

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlberg 56
Org.nr 702001-0869

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlberg 56 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlberg 56 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lidingö den 14 februari 2014



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Till 2014 års stämma för Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Undertecknade har i egenskap av internrevisorer granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för år 2013.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

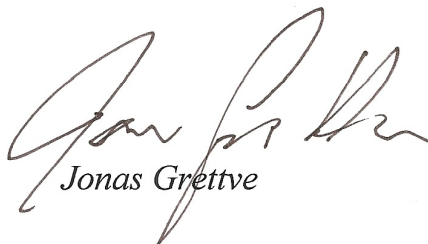
Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013.

Stockholm den 16 februari 2014



Göran Karlsson



Jonas Grøttve