

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 1984-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 17	1998	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkrignar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

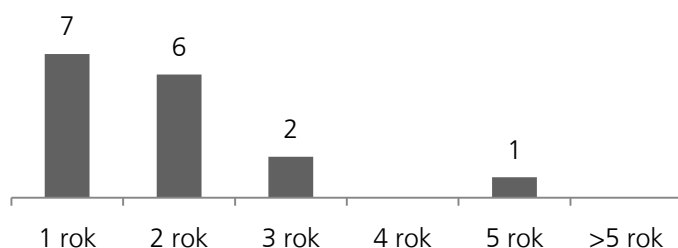
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1134 kvadratmeter, varav 1021 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 113 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konservator	67 kvm	2010-09-30
Förgyllare	45 kvm	2009-01-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Bubbelpool på gården.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	
Nya balkonger	2005	
Fönstermålning	1999 - 2007	Mot gården målades 1999, mot gatan målades under 2007.
Rörstambyte	1998 - 1999	
Elstambyte	1995	
Omputsning av fasad		Fasaden behöver målas inom några år.
Omläggning av tak		En del av taket lades om i samband med att terasser byggdes på taket 2005-2006.
Nytt gårdsbjälklag		Vår gård har inget bjälklag.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband över telenätet och TV-nätet.
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Eriksson	Ledamot
Christina Strandäng	Ledamot
Jacob Åseskog	Ledamot
Lars Göran Vik	Ledamot
Malin Schöldsten	Ledamot
Gunilla Ålbrink	Suppleant
Soma Biglari	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Wallberg

Ordinarie Extern

Anilou Revision & Konsult

Valberedning

Annika Hjerpe

Sammanställande

Vivianne Westerlund

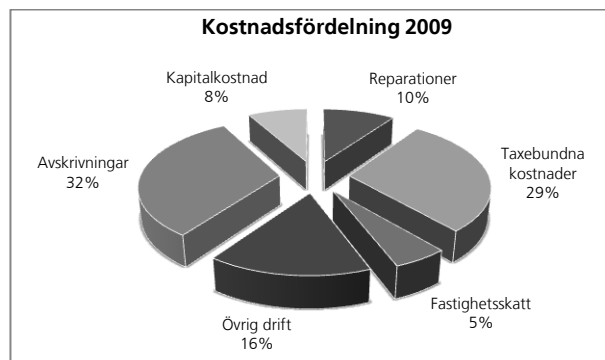
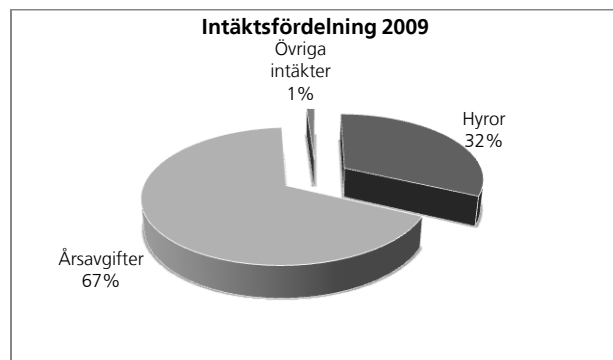
Stämmor

[VÄRDE SAKNAS]

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1021 kvm bostäder och 113 kvm lokaler



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 017 kr
Årsavgifter	467 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	64 kr
Taxebundna kostnader	190 kr
Fastighetsskatt	35 kr
Övrig drift	103 kr
Avskrivningar	210 kr
Kapitalkostnader	53 kr

Nyckeltal

Räknat på bostadsyta 1 031 kvm och totalyta 1 161 kvm.

	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	174	174	171	185
Lån/kvm bostadsrättsyta	929	929	893	893
Elkostnad/kvm totalyta	56	49	44	44
Värmekostnad/kvm totalyta	111	106	109	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	16	17

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

-29 171

Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-1 989 900

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-50 505

summa fritt eget kapital

-2 069 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

34 500

att i ny räkning överförs

-2 035 076

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	704 472	698 093
Övriga rörelseintäkter		7 680	10 800
		712 152	708 893

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-43 370	-66 031
Reparationer	-37 912	-42 536
Periodiskt underhåll	-34 500	-40 881
Taxebundna kostnader	-215 707	-200 007
Övriga driftskostnader	-17 685	-15 456
Fastighetsskatt	-39 246	-37 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-47 703	-65 659
Personalkostnader	-8 000	-5 994
Avskrivningar	-237 706	-242 464
	-681 829	-716 977

RÖRELSERESULTAT

30 323

-8 084

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	656	8 216
Räntekostnader	-60 074	-121 585
	-59 418	-113 370

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-29 095

-121 454

SKATT

Statlig inkomstskatt	-76	-2 195
	-76	-2 195

ÅRETS RESULTAT

-29 171

-123 649

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	11 871 287	12 108 993
Pågående byggnation	Not 4	186 734	186 734
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		12 058 021	12 295 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 058 021	12 295 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		68 185	58 501
Övriga fordringar		7 238	59 109
Förutbetalda kostnader	Not 6	23 591	12 792
		99 014	130 402
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 064	4 445
SBC klientmedel i SHB		366 752	190 971
		374 815	195 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		473 829	325 817
SUMMA TILLGÅNGAR		12 531 850	12 621 544

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 716 106	10 716 106
Upplåtelseavgifter		900 250	900 250
Fond för yttre underhåll	Not 8	318 197	267 692
		11 934 553	11 884 048
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlus		-2 040 405	-1 866 251
Årets resultat		-29 171	-123 649
		-2 069 577	-1 989 900
SUMMA EGET KAPITAL		9 864 977	9 894 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 538 999	2 538 999
		2 538 999	2 538 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 220	42 972
Skatteskulder		46 437	90 163
Upplupna kostnader	Not 10	19 952	19 768
Förutbetalda avgifter och hyror		29 265	35 494
		127 874	188 397
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 531 850	12 621 544
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	4 500 000	4 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Tvättstuga		
Soprum/sophus		
Maskiner	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	476 580	476 580
Hysesintäkter	227 892	221 513
	704 472	698 093

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	20 375	22 500
Städning enligt beställning	0	310
Mattvätt/Hyrmattor	1 578	1 141
Sotning	5 521	24 924
Hissbesiktning	2 038	1 000
Myndighetstillsyn	12 300	13 240
Hiss	0	975
Förbrukningsmateriel	1 558	1 941
	43 370	66 031

Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 550	7 187
Bastu/pool	15 569	7 851
Entré/trapphus	1 531	580
Lås	1 469	1 117
VVS	1 873	0
Värmeanläggning/undercentral	0	8 971
Ventilation	2 550	0
Elinstallationer	0	7 188
Hiss	8 064	6 918
Mark/gård/utemiljö	5 307	0
Gård	0	1 936
Trädgård	0	789
	37 912	42 536

Periodiskt underhåll

Byggnad	34 500	0
Tak	0	40 881
	34 500	40 881

Taxebundna kostnader

El	63 864	55 345
Värme	126 219	120 158
Vatten	15 616	15 676
Sophämtning/renhållning	10 008	8 828
	215 707	200 007

Övriga driftskostnader

Försäkring	15 485	13 256
Kabel-TV	2 200	2 200
	17 685	15 456

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

39 246 37 950

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 083	1 910
Revisionsarvode extern revisor	0	13 750
Föreningskostnader	1 460	0
Styrelsemöten	0	59
Styrelseomkostnader	0	5 000
Förvaltningsarvode	40 240	0
Förvaltningsarvode	0	37 354
Arvode SBC övrigt	0	1 102
Administration	3 920	5 584
Bidrag och gåvor	0	900
	47 703	65 659

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	8 000	5 994
	8 000	5 994

Avskrivningar

Byggnad	210 822	210 822
Förbättringar	26 885	22 822
Maskiner	0	8 821
	237 706	242 464

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

681 829 716 977

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	14 116 961	13 872 491
Nyanskaffningar	0	244 470
Utgående anskaffningsvärde	14 116 961	14 116 961

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 007 969	-1 774 325
Årets avskrivningar enligt plan	-237 706	-233 644
Utgående avskrivning enligt plan	-2 245 675	-2 007 969

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 871 287	12 108 993
	3 306 615	3 306 615

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 133 000	7 133 000
Taxeringsvärde mark	9 702 000	9 702 000
	16 835 000	16 835 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	15 200 000	15 200 000
Lokaler	1 635 000	1 635 000
	16 835 000	16 835 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	186 734	186 734
	186 734	186 734

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	88 201	88 201
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	88 201	88 201

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-88 201	-79 380
Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 821
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88 201	-88 201

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Länsförsäkringar	13 500	12 792
SBC	10 091	0
	23 591	12 792

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 716 106	0	0	10 716 106
Upplåtelseavgifter	900 250	0	0	900 250
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	318 197	50 505	0	267 692
Summa bundet eget kapital	11 934 553	50 505	0	11 884 048
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 040 405	-50 505	-123 649	-1 866 251
Årets resultat	-29 171	-29 171	123 649	-123 649
Summa ansamlad förlust	-2 069 577	-79 676	0	-1 989 900
Summa eget kapital	9 864 977	-29 171	0	9 894 148

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	267 692	258 067
Reservering enligt stadgar	50 505	50 505
lanspråktagande enligt stadgar	0	-40 880
Vid årets slut	318 197	267 692

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Östgöta Enskilda Bank	3,630 %	600 000	600 000	2010-11-18
Östgöta Enskilda Bank	4,160 %	600 000	600 000	2011-06-27
Östgöta Enskilda Bank	2,420 %	1 000 000	1 000 000	2011-09-30
Östgöta Enskilda Bank	2,420 %	339 000	339 000	2015-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 539 000	2 539 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0	0
2 539 000	2 539 000

**Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Värme	16 880	15 638
Ränta	67	1 320
Mattvätt	0	310
Sstäd	0	2 500
Arvode	3 005	0
	19 952	19 768

STOCKHOLM den / 2010

Anders Eriksson
Ledamot

Malin Schöldsten
Ledamot

Christina Strandäng
Ledamot

Lars Göran Vik
Ledamot

Jacob Åreskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Gunilla Wallberg
Extern revisor