

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

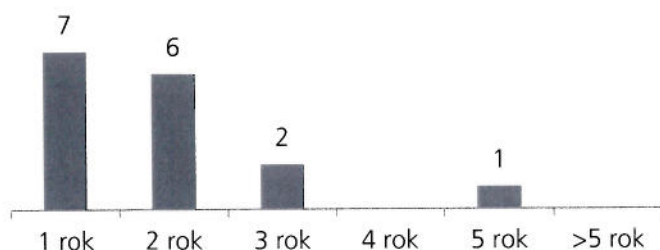
Fastigheterna bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 134 m², varav 1 021 m² utgör lägenhetsyta och 113 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konservator	67 m ²	2013-09-30
Papperskonservator	45 m ²	2016-03-14

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Bubbelpool på gården.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2014	Ska byggas om
Omläggning av tak	2013	Innergårdshusets tak endast
Ventilation	2013	Justeringar enligt OVK
Ommålning av tak	2012	Alla tak målades om
Nya balkonger	2005	
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	
Fönstermålning	1999 - 2007	Mot gården målades 1999, mot gatan målades under 2007.
Rörstambyte	1998 - 1999	
Elstambyte	1995	
Omläggning av tak		En del av taket lades om i samband med att terrasser byggdes på taket 2005-2006.
Omputsning av fasad		Fasaden behöver målas inom några år.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasaden behöver målas inom några år.		Vet ännu ej

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Stockholms stadsnät	Fibernät
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Takskottning och underhåll av värmeslingor på taket	Dimson

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Lars Göran Wik	Ledamot
Malin Elisabeth Weiman	Ledamot
Annika Åsa Marianne Hjerpe	Ledamot
Anders Gunnar Eriksson	Ledamot
Nina Maarit Salo Åseskog	Ledamot

Åsa Susanne Ek	Suppleant
Nils Anders Felländer	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Felländer	Ordinarie Extern	Grant Thornton
------------------	------------------	----------------

Valberedning

Ingen ville vara valberedning Ingen
vald

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2013-09-26. Extra stämma med anledning av att revisorn var försenad och inte hade skrivit under förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Värmeslingorna på taket har bytts ut och anläggningen har uppgraderats med fuktsensorer och kantskydd mot gatan.
Ventilationen byggs om, påbörjas under våren.

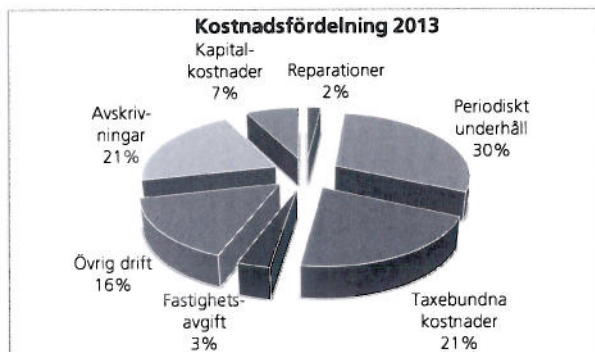
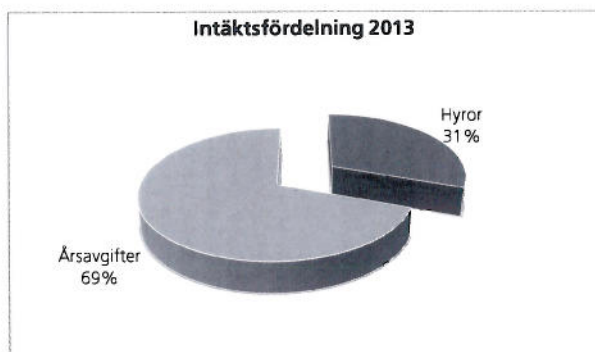
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.



Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 021 m² bostäder och 113 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	462	462	461
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 854	2 037	2 008	1 964
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 487	2 463	2 463	2 463
Elkostnad/m ² totalyta	57	53	62	68
Värmekostnad/m ² totalyta	137	134	122	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	98	83	84

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-511 526
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 638 844
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 155
summa ansamlad förlust	-3 226 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	359 501
att i ny räkning överförs	-2 867 024

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

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	686 038	704 712
Övriga rörelseintäkter		2 744	12 615
		688 782	717 327
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-41 732	-37 130
Reparationer		-23 137	-25 112
Periodiskt underhåll		-359 501	-59 893
Taxebundna kostnader		-248 855	-241 054
Övriga driftskostnader		-32 909	-25 398
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-39 210	-41 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-105 127	-39 693
Personalkostnader		-10 195	-12 565
Avskrivningar		-249 323	-252 302
		-1 109 989	-734 327
RÖRELSERESULTAT		-421 207	-17 000
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	50
Ränteintäkter		488	575
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		18	0
Räntekostnader		-90 825	-111 199
		-90 319	-110 574
ÅRETS RESULTAT		-511 526	-127 574

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	11 113 085	11 362 408
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		11 113 085	11 362 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 113 085	11 362 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		56 850	55 825
Skattefordringar		35 040	33 070
Övriga fordringar		5 598	19 817
Förutbetalda kostnader	Not 5	22 890	17 973
		120 378	126 685
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	2 303	2 285
		2 303	2 285
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		86 686	99 831
SBC klientmedel i SHB		157 074	416 020
		243 760	515 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		366 441	644 821
SUMMA TILLGÅNGAR		11 479 526	12 007 229

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	400 490	384 228
		12 016 846	12 000 584
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 714 999	-2 571 163
Årets resultat		-511 526	-127 574
		-3 226 525	-2 698 737
SUMMA EGET KAPITAL		8 790 321	9 301 847
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 538 899	2 538 999
		2 538 899	2 538 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 090	33 983
Övriga kortfristiga skulder		25 188	31 881
Upplupna kostnader	Not 10	48 039	60 798
Förutbetalda avgifter och hyror		51 989	39 721
		150 306	166 383
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 479 526	12 007 229
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	8 650 000	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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	4,00%	4,00%
Tvättstuga, fullt avskriven under 2013		20,00%
Soprum/sophus	10,00%	10,00%
Värmepump/kylanläggning	20,00%	20,00%
Bredband	10,00%	10,00%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	476 580	476 580
Hysesintäkter	209 458	228 132
	686 038	704 712

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	1 563	11 375
Städning entreprenad	16 875	13 500
Städning enligt beställning	900	0
Sotning	9 443	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 000
Hissbesiktning	1 188	1 156
Gård	1 551	766
Serviceavtal	0	4 591
Förbrukningsmateriel	6 287	3 742
Teleport/hissanläggning	3 926	0
	41 732	37 130

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 158	0
Tvättstuga	0	4 741
Sophantering/återvinning	0	1 859
Bastu/pool	0	2 410
Lås	1 456	771
VVS	0	4 934
Ventilation	0	8 569
Elinstallationer	0	555
Hiss	12 523	1 273
	23 137	25 112
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	22 393
Tak	313 626	37 500
Fasad	45 875	0
	359 501	59 893
Taxebundna kostnader		
El	64 448	59 835
Värme	155 438	152 176
Vatten	17 369	18 235
Sophämtning/renhållning	11 600	10 808
	248 855	241 054
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 051	17 347
Kabel-TV	2 378	2 482
Bredband	12 480	5 569
	32 909	25 398
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 210	41 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 266	2 126
Juridiska åtgärder	3 468	0
Inkassering avgift/hyra	600	0
Hysesförluster	12 223	0
Revisionsarvode extern revisor	21 865	-15 000
Styrelseomkostnader	3 950	367
Fritids och Trivselkostnader	0	119
Förvaltningsarvode	49 768	43 502
Administration	6 102	4 649
Korttidsinventarier	955	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 930	3 930
	105 127	39 693
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	7 996	10 994
Sociala kostnader	2 199	1 571
	10 195	12 565

Not 2 forts	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	210 822	210 822
Förbättringar	38 501	41 481
	249 323	252 302

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 109 989	734 327
-----------------------------------	------------------	----------------

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 355 695	14 303 695
Nyanskaffningar	0	52 000
Utgående anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 993 288	-2 740 986
Årets avskrivningar enligt plan	-249 323	-252 302
Utgående avskrivning enligt plan	-3 242 611	-2 993 288

Planenligt restvärde vid årets slut	11 113 085	11 362 408
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 306 615	3 306 615

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 440 000	8 924 000
Taxeringsvärde mark	14 945 000	13 010 000
	25 385 000	21 934 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	23 400 000	20 000 000
Lokaler	1 985 000	1 934 000
	25 385 000	21 934 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	88 201	88 201
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	88 201	88 201

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-88 201	-88 201
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88 201	-88 201

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 5		2013-12-31	2012-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		15 989	14 853	
Serviceavtal		0	0	
Bredband		3 120	3 120	
Teleport/hissanläggning		713	0	
Vattenkostnader		1 506	0	
Snöröjning/sandning		1 563	0	
		22 891	17 973	
Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Danske Invest Sverige Likviditet	Nominellt värde 0	2 303	2 434	2 285
		2 303	2 434	2 285
Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	400 490	76 155	-59 893	384 228
Summa bundet eget kapital	12 016 846	76 155	-59 893	12 000 584
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 714 999	-76 155	-67 681	-2 571 163
Årets resultat	-511 526	-511 526	127 574	-127 574
Summa ansamlad förlust	-3 226 525	-587 681	59 893	-2 698 737
Summa eget kapital	8 790 321	-511 526	0	9 301 847
Not 8		2013	2012	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		384 228	415 301	
Reservering enligt stadgar		76 155	65 802	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-59 893	-96 875	
Vid årets slut		400 490	384 228	
Not 9		Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Östgöta Enskilda Bank	3,218 %	599 899	599 999	
Östgöta Enskilda Bank	4,200 %	600 000	600 000	
Östgöta Enskilda Bank	2,572 %	1 000 000	1 000 000	
Östgöta Enskilda Bank	3,308 %	339 000	339 000	
Summa skulder till kreditinstitut		2 538 899	2 538 999	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 538 899	2 538 999	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 538 899 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

Städning entreprenad

El

Värme

Vatten

Extern revisor

Arvoden

Sociala avgifter

2013-12-31

2012-12-31

2 250

0

5 356

10 443

15 904

26 959

0

18 615

2 110

4 500

15 000

1 414

5 500

48 039

786

60 798

STOCKHOLM den 24 / 5 2014



Anders Gunnar Eriksson
Ledamot



Annika Åsa Marianne Hjerpe
Ledamot



Nina Maarit Salo Åseskog
Ledamot



Malin Elisabeth Weiman
Ledamot



Lars Göran Wik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2014



Anders Felländer
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17, org.nr 716419-1996

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17 för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 16 juni 2014

Grant Thornton Sweden AB



Anders Felländer
Auktoriserad revisor