

Årsredovisning 2016

BRF CARLAVAGNEN 17 716419-1996

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-12-03.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Carlavagnen 17 på adressen Vegagatan 5 i Stockholm. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 1 075 kvm och 2 lokaler om 112 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Annika Hjerpe	Ordförande
Håkan Edström	Ledamot
Jens Arleroth	Suppleant
Åsa Ek Wallin	Suppleant
Lars Wik	Ledamot
Anders Eriksson	Kassör
Malin Weiman	Sekreterare

Valberedning

Anders Hasselrot.

Firmateckning

Av styrelsen, två i förening

Revisorer

Frida Sylvé Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

- Stambyte genomfördes **1999**
- Vatten drogs ut till gårdshuset och upp till vinden **1999**
- Ny ventilation installerades **1999**
- Alla fönster renoverades på gathuset **2001**
- Trapphuset målades om **2001**
- Gårdshuset såldes i befintligt skick och köparen byggde om till bostad **2002**
- Gården totalrenoverades **2003**
- Balkonger byggdes mot innergården **2004**
- Värmeslingor installerades i stuprännorna på huvudbyggnaden **2004**
- Råvinden såldes och köparna byggde om till bostäder **2004–2005**
- Förråd byggdes i källaren **2005**
- Hiss installerades i huset **2005**
- Säkerhetsdörrar installerades i huvudbyggnaden **2006**
- Soprum byggdes mot gatan **2008**
- Takfläktar byttes ut **2010**
- Fiberkabel drogs in i fastigheten och kopparkabel till lägenheterna **2011**
- Taket på huvudbyggnaden och gårdshuset målades om **2011**
- Värmeslingor installerades i gårdshusets stuprännor **2011**
- Taksäkerhet förstärktes **2012**
- Värmeslingor i huvudbyggnadens stuprör byttes ut **2013**
- Gårdshusets tak byttes **2013**
- Ventilationen byggdes om **2014**
- Stammarna spolades **2015**
- Taksäkerhet uppdaterades med vajersläde **2015**
- Trapphuset målades om **2016**
- Fasaden mot gatan renoverades och målades **2016**
- Fönsterkarmarna mot gatan målades **2016**

Planerade underhåll

- Målning av fönster mot gatan och av fönster och fönsterkarmar mot gården samt renovering eller målning av fönstren på gårdshuset **2018–2020**
- Renovering av källare och tvättstuga **2020–2022**
- Omputsning och målning av fasad mot gården samt murarna på gården **2021–2025**
- Spolning av stammar, cirka **2025**

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En medlem kräver att föreningen omgående åtgärda rökgång med rökgasfläkt som inte sattes dit då medlemmen byggde sin skorsten. Ärendet är under utredning.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	708	712	710	689
Resultat efter fin. poster	-1 406	-143	-416	-512
Soliditet, %	64	73	74	77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	10 716 106	-	-	10 716 106
Upplåtelseavgifter	900 250	-	-	900 250
Fond, yttre underhåll	117 144	-	76 155	193 299
Balanserat resultat	-3 358 828	-142 529	-76 155	-3 577 512
Årets resultat	-142 529	142 529	-1 406 414	-1 406 414
Eget kapital	8 232 143	0	-1 406 414	6 825 729

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 577 512
Årets resultat	-1 406 414
Totalt	-4 983 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	83 295
Balanseras i ny räkning	-5 067 221
	-4 983 926

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		708 120	711 612
Rörelseintäkter		6 644	13 378
Summa rörelseintäkter		714 764	724 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-1 745 667	-410 845
Övriga externa kostnader	5	-75 878	-148 502
Personalkostnader	6	-12 565	-10 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 071	-257 394
Summa rörelsekostnader		-2 079 181	-827 308
Rörelseresultat		-1 364 417	-102 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		331	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 328	-40 554
Summa finansiella poster		-41 997	-40 211
Resultat efter finansiella poster		-1 406 414	-142 529
Årets resultat		-1 406 414	-142 529

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	10 353 226	10 598 297
Summa materiella anläggningstillgångar		10 353 226	10 598 297
Summa anläggningstillgångar		10 353 226	10 598 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 729	3 761
Övriga fordringar	9	40 212	49 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 539	37 890
Summa kortfristiga fordringar		74 480	90 712
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	11	2 303	2 303
Summa kortfristiga placeringar		2 303	2 303
Kassa och bank			
Kassa och bank		183 236	617 548
Summa kassa och bank		183 236	617 548
Summa omsättningstillgångar		260 019	710 563
Summa tillgångar		10 613 244	11 308 859

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 616 356	11 616 356
Fond för yttre underhåll		193 299	117 144
Summa bundet eget kapital		11 809 655	11 733 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 577 512	-3 358 828
Årets resultat		-1 406 414	-142 529
Summa fritt eget kapital		-4 983 926	-3 501 357
Summa eget kapital		6 825 729	8 232 143
Avsättningar			
Avsättningar		23 125	12 025
Summa avsättningar		23 125	12 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 589 000	2 939 000
Summa långfristiga skulder		3 589 000	2 939 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 705	42 302
Övriga kortfristiga skulder		20 547	20 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	99 138	63 292
Summa kortfristiga skulder		175 390	125 691
Summa eget kapital och skulder		10 613 244	11 308 859

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Carlavagnen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	199 188	199 188
Årsavgifter, bostäder	476 580	476 580
Övriga intäkter	38 996	49 222
Summa	714 764	724 990

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	1 281	7 273
Snöskottning	14 931	3 125
Städning och fastighetsskötsel	27 459	22 203
Övrigt	0	6 917
Summa	43 671	39 518

Not 3, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	54 957	55 154
Sophämtning	14 192	13 372
Uppvärmning	230 946	177 192
Vatten	21 757	20 515
Summa	321 852	266 233

Not 4, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	10 552	12 480
Fastighetsförsäkringar	19 836	3 296
Fastighetsskatt	42 168	42 224
Kabel-TV	2 376	2 376
Underhåll	1 305 212	44 718
Summa	1 380 144	105 094

Not 5, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	9 025	0
Juridiska kostnader	0	2 500
Kameral förvaltning	15 500	15 498
Revisionsarvoden	26 500	13 125
Övriga förvaltningskostnader	24 853	117 379
Summa	75 878	148 502

Not 6, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	1 571	1 571
Styrelsearvoden	10 994	8 996
Summa	12 565	10 567

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	42 328	40 554
Summa	42 328	40 554

Not 8, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 757 398	-3 500 004
Årets avskrivning	-245 071	-257 394
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 002 470	-3 757 398
Utgående restvärde enligt plan	10 353 226	10 598 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 306 615</i>	<i>3 306 615</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 930 000	10 440 000
Taxeringsvärde mark	17 853 000	14 945 000
Summa	27 783 000	25 385 000

Not 9, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	29 596	32 026
Skattekonto	10 616	17 035
Summa	40 212	49 061

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	2 646	2 614
Försäkringspremier	16 784	0
Förvaltning	6 826	6 375
Uppvärmning	0	7 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 283	21 127
Summa	32 539	37 890

Not 11, Kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
Kortfr.placeringar	2 303	2 303
Summa	2 303	2 303

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	2017-03-30	1,35 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2017-03-30	1,35 %	1 939 000	1 939 000
Stadshypotek	2017-03-02	1,35 %	450 000	
Stadshypotek	2017-01-09	1,35 %	200 000	
Summa			3 589 000	2 939 000

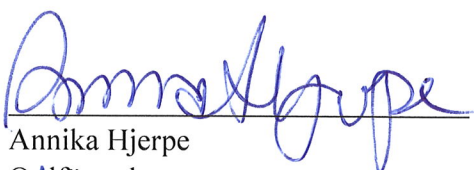
Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	0
El	4 842	3 282
Förutbetalda avgifter/hyror	60 133	60 010
Uppvärmning	20 662	0
Utgiftsräntor	501	0
Summa	99 138	63 292

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

Underskrifter

Stockholm 2017-05-30

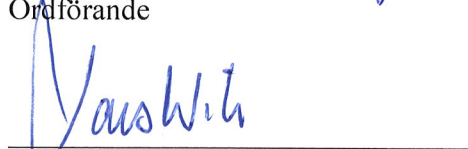
Ort och datum



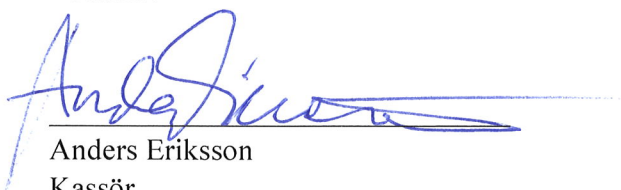
Annika Hjerpe
Ordförande



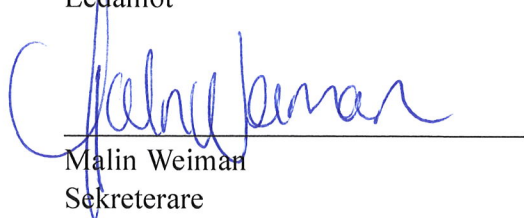
Håkan Edström
Ledamot



Lars Wik
Ledamot

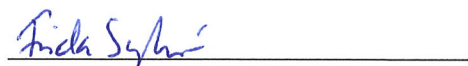


Anders Eriksson
Kassör



Malin Weiman
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 31



Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Carlavagnen 17
Org.nr. 716419-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlavagnen 17 för år 2016.

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 2016 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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
- 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 Carlavagnen 17 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 31 maj 2017



Frida Sylvén
Auktoriserad revisor