

Årsredovisning 2020

BRF CARLAVAGNEN 17

716419-1996



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF CARLAVAGNEN 17

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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

Åsa Ek Wallin Ledamot

Lars Wik Ledamot

Anders
Eriksson Kassör

Malin Weiman Ledamot

Jessica Mühlrad Sekreterare

VALBEREDNING

ingen vald

FIRMATECKNING

Av styrelsen, två i förening

REVISORER

Frida Sylvén Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

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 vajerkläde **2015**
- Trapphuset målades om **2016**
- Fasaden mot gatan renoverades och målades **2016**
- Fönsterkarmarna mot gatan målades **2016**

PLANERADE UNDERHÅLL

- Beskrining av äppelträd **2019, 2021, 2023, 2025, 2027 o.s.v.**
- 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**

ÖVRIGT

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 procent från och med den 1 april 2021

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	759 094	742 796	733 158	711 929
Resultat efter fin. poster	-290 893	-151 545	-75 612	-286 866
Soliditet, %	61	62	63	63
Yttre fond	556 701	443 184	359 889	276 594
Taxeringsvärde	37 839 000	37 839 000	27 783 000	27 783 000
Bostadsyta, kvm	1 075	1 075	1 075	1 075
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	443	443	443	443
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 339	3 339	3 339	3 339
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,54	1,35	1,35
Belåningsgrad, %	38,03	37,15	36,31	35,51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	10 716 106	-	-	10 716 106
Upplåtelseavgifter	900 250	-	-	900 250
Fond, yttre underhåll	443 184	-	113 517	556 701
Balanserat resultat	-5 596 288	-151 545	-113 517	-5 861 350
Årets resultat	-151 545	151 545	-290 893	-290 893
Eget kapital	6 311 707	0	-290 893	6 020 814

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 861 350
Årets resultat	-290 893
Totalt	-6 152 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	113 517
Balanseras i ny räkning	-6 265 760
	-6 152 243

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		759 094	742 796
Rörelseintäkter		3 286	1 008
Summa rörelseintäkter		762 380	743 804
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-691 299	-535 137
Övriga externa kostnader	7	-59 467	-64 517
Personalkostnader	8	-12 919	-14 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 476	-223 476
Summa rörelsekostnader		-987 161	-837 614
RÖRELSERESULTAT		-224 781	-93 810
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-66 112	-55 249
Summa finansiella poster		-66 112	-55 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-290 893	-149 059
ÅRETS RESULTAT		-290 893	-149 059

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 437 312	9 660 787
Summa materiella anläggningstillgångar		9 437 312	9 660 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 437 312	9 660 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-2 703
Övriga fordringar	12	30 820	31 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 928	41 415
Summa kortfristiga fordringar		72 748	70 468
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	2 303	2 303
Summa kortfristiga placeringar		2 303	2 303
Kassa och bank			
Kassa och bank		341 391	405 811
Summa kassa och bank		341 391	405 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		416 442	478 581
SUMMA TILLGÅNGAR		9 853 753	10 139 369

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 616 356	11 616 356
Fond för yttre underhåll		556 701	443 184
Summa bundet eget kapital		12 173 057	12 059 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 861 350	-5 596 288
Årets resultat		-290 893	-151 545
Summa fritt eget kapital		-6 152 243	-5 747 833
SUMMA EGET KAPITAL		6 020 814	6 311 707
Avsättningar			
Avsättningar		68 293	56 927
Summa avsättningar		68 293	56 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 589 000
Summa långfristiga skulder		0	3 589 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 589 000	0
Leverantörsskulder		60 696	64 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	114 951	114 654
Summa kortfristiga skulder		3 764 647	179 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 853 753	10 136 882

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Carlavagnen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	258 807	242 268
Årsavgifter, bostäder	476 580	476 580
Övriga intäkter	26 993	24 956
Summa	762 380	743 804

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	13 450	21 777
Snöskottning	3 125	2 812
Städning	21 375	21 750
Trädgårdsarbete	0	7 523
Övrigt	4 720	0
Summa	42 670	53 862

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	258 866	83 583
Summa	258 866	83 583

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	54 975	64 534
Sophämtning	17 766	15 975
Uppvärmning	200 012	207 876
Vatten	23 974	17 299
Summa	296 727	305 684

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	10 584	10 584
Fastighetsförsäkringar	25 656	25 602
Fastighetsskatt	54 112	53 176
Kabel-TV	2 684	2 646
Summa	93 036	92 008

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	30 012	32 097
Revisionsarvoden	14 125	13 562
Övriga förvaltningskostnader	15 330	18 858
Summa	59 467	64 517

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	2 924	2 927
Styrelsearvoden	9 995	9 995
Övriga personalkostnader	0	1 563
Summa	12 919	14 485

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66 101	55 249
Övriga räntekostnader	11	0
Summa	66 112	55 249

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 694 908	-4 471 432
Årets avskrivning	-223 476	-223 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 918 384	-4 694 908
Utgående restvärde enligt plan	9 437 312	9 660 787
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 306 615</i>	<i>3 306 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 657 000	11 657 000
Taxeringsvärde mark	26 182 000	26 182 000
Summa	37 839 000	37 839 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 201	88 201
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 201	88 201
Ingående ackumulerad avskrivning	-88 201	-88 201
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 201	-88 201
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	20 138	21 074
Skattekonto	10 682	10 682
Summa	30 820	31 756

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	2 646	2 646
Försäkringspremier	21 913	21 274
Förvaltning	11 769	7 503
Räntor	870	466
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 730	9 526
Summa	41 928	41 415

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Kortfr.placeringar	2 303	2 303
Summa	2 303	2 303

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-05	1,85 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2021-01-05	1,85 %	1 939 000	1 939 000
Stadshypotek	2021-03-08	1,85 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2021-01-14	1,85 %	200 000	200 000
Summa			3 589 000	3 589 000

Varav kortfristig del 3 589 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 906	13 906
El	3 069	3 041
Förutbetalda avgifter/hyror	61 835	61 242
Städning	2 250	2 250
Uppvärmning	26 419	27 221
Utgiftsräntor	513	513
Vatten	3 998	3 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 961	2 666
Summa	114 951	114 654

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2020 målades och renoverades fönsterkarmarna mot innergården.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Eriksson
Kassör

Annika Hjerpe
Ordförande

Jessica Mühlrad
Sekreterare

Lars Wik
Ledamot

Malin Weiman
Ledamot

Åsa Ek Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Hy1KOftYd-BylkFOfFKO
Document	Brf Carlavagnen 17, 716419-1996 - Ej undertecknad årsredovisning 2020 (1).pdf
Pages	18
Sent by	Fredrik Gellin

Signing parties

Annika Hjerpe	annika@hjerpe.info	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars Wik	wik@laduo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anders Eriksson	aner14@stosn.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Malin Weiman	malin.weiman@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Åsa Susanne Ek	asasusanne@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jessica Mühlrad	jessicamuhlrad@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Frida Sylvé	frida.syven@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to wik@laduo.se

2021-05-24 14:14:55 CEST,

E-mail invitation sent to annika@hjerpe.info

2021-05-24 14:14:55 CEST,

E-mail invitation sent to aner14@stosn.com

2021-05-24 14:14:55 CEST,

E-mail invitation sent to malin.weiman@yahoo.se

2021-05-24 14:14:55 CEST,

E-mail invitation sent to asasusanne@gmail.com

2021-05-24 14:14:55 CEST,

E-mail invitation sent to jessicamuhlrad@hotmail.com

2021-05-24 14:14:55 CEST,

Clicked invitation link Åsa Susanne Ek

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-24 18:18:51 CEST,IP address: 46.39.114.31

Document signed by ÅSA EK

Birth date: 20/07/1971,2021-05-24 18:27:27 CEST,

Clicked invitation link Annika Hjerpe

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-24 18:34:29 CEST,IP address: 46.39.114.177



Hy1KOftYd-BylkFOfFKO

Document signed by Annika Hjerpe

Birth date: 16/08/1962,2021-05-24 18:35:57 CEST,

Clicked invitation link Anders Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-24 22:03:01 CEST,IP address: 46.39.114.171

Document signed by Anders Gunnar Eriksson

Birth date: 06/07/1964,2021-05-24 22:04:40 CEST,

Clicked invitation link Jessica Mühlrad

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/90.0.4430.216 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-02 19:21:38 CEST,IP address: 46.39.114.130

Document signed by JESSICA MÜHLRAD

Birth date: 15/05/1992,2021-06-02 19:23:47 CEST,

Clicked invitation link Malin Weiman

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-07 13:21:21 CEST,IP address: 158.174.2.162

Document signed by MALIN WEIMAN

Birth date: 23/11/1970,2021-06-07 16:13:03 CEST,

E-mail invitation sent to wik@laduo.se

2021-06-08 11:05:05 CEST,

Clicked invitation link Lars Wik

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2021-06-08 11:06:06 CEST,IP address: 46.39.114.76

Document signed by Lars Göran Wik

Birth date: 22/11/1952,2021-06-08 11:07:22 CEST,

E-mail invitation sent to frida.sylvén@parameterrevision.se

2021-06-08 11:07:23 CEST,

Clicked invitation link Frida Sylvén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-06-08 11:18:24 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by FRIDA SYLVÉN

Birth date: 15/11/1984,2021-06-08 11:24:22 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Hy1KOftYd-BylkFOfFKO