

Årsredovisning 2021

BRF CARLAVAGNEN 17

716419-1996



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF CARLAVAGNEN 17

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 Sekreterare

Jessica Mühlrad Avflyttad

VALBEREDNING

ingen vald

FIRMATECKNING

Av styrelsen, två i förening

REVISORER

Frida Sylvén Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. 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 vajersläde **2015**
- Trapphuset målades om **2016**
- Fasaden mot gatan renoverades och målades **2016**
- Fönsterkarmarna mot gatan målades **2016**
- Målning av fönster mot gatan och av fönster och fönsterkarmar mot gården samt renovering eller målning av fönstren på gårdshuset **2020**

PLANERADE UNDERHÅLL

- Beskrining av äppelträd **2019, 2021, 2023, 2025, 2027 o.s.v.**
- 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. I slutet av oktober amorterade vi av ett av föreningens lån på 200 000 kronor eftersom vi hade överskott i föreningens kassa.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	756 724	759 094	742 796	733 158
Resultat efter fin. poster	-140 753	-290 893	-151 545	-75 612
Soliditet, %	62	61	62	63
Yttre fond	670 218	556 701	443 184	359 889
Taxeringsvärde	37 839 000	37 839 000	37 839 000	27 783 000
Bostadsyta, kvm	1 075	1 075	1 075	1 075
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	453	443	443	443
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 159	3 339	3 339	3 339
Genomsnittlig skuldränta, %	1,83	1,84	1,54	1,35
Belåningsgrad, %	36,84	38,03	37,15	36,31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	10 716 106	-	-	10 716 106
Upplåtelseavgifter	900 250	-	-	900 250
Fond, yttre underhåll	556 701	-	113 517	670 218
Balanserat resultat	-5 861 350	-290 893	-113 517	-6 265 760
Årets resultat	-290 893	290 893	-140 753	-140 753
Eget kapital	6 020 814	0	-140 753	5 880 061

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 265 760
Årets resultat	-140 753
Totalt	-6 406 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	113 517
Balanseras i ny räkning	-6 520 030
	-6 406 513

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		756 724	759 094
Rörelseintäkter		2	3 286
Summa rörelseintäkter		756 726	762 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-535 338	-691 299
Övriga externa kostnader	7	-68 340	-59 467
Personalkostnader	8	-11 609	-12 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 280	-223 476
Summa rörelsekostnader		-833 567	-987 161
RÖRELSERESULTAT		-76 841	-224 781
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63 912	-66 112
Summa finansiella poster		-63 912	-66 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 753	-290 893
ÅRETS RESULTAT		-140 753	-290 893

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 219 032	9 437 312
Summa materiella anläggningstillgångar		9 219 032	9 437 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 219 032	9 437 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 564	0
Övriga fordringar	12	30 280	30 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 542	41 928
Summa kortfristiga fordringar		81 386	72 748
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	2 303	2 303
Summa kortfristiga placeringar		2 303	2 303
Kassa och bank			
Kassa och bank		269 166	341 391
Summa kassa och bank		269 166	341 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		352 854	416 442
SUMMA TILLGÅNGAR		9 571 886	9 853 753

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 616 356	11 616 356
Fond för yttre underhåll		670 218	556 701
Summa bundet eget kapital		12 286 574	12 173 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 265 760	-5 861 350
Årets resultat		-140 753	-290 893
Summa fritt eget kapital		-6 406 513	-6 152 243
SUMMA EGET KAPITAL		5 880 061	6 020 814
Avsättningar			
Avsättningar		79 701	68 293
Summa avsättningar		79 701	68 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	225 000	0
Summa långfristiga skulder		225 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 171 183	3 589 000
Leverantörsskulder		81 090	60 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	134 851	114 951
Summa kortfristiga skulder		3 387 124	3 764 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 571 886	9 853 753

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	252 936	258 807
Årsavgifter, bostäder	487 317	476 580
Övriga intäkter	16 473	26 993
Summa	756 726	762 380

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	4 084	13 450
Snöskottning	4 439	3 125
Städning	11 631	21 375
Trädgårdsarbete	7 104	0
Övrigt	0	4 720
Summa	27 258	42 670

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	54 029	258 866
Summa	54 029	258 866

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	82 244	54 975
Sophämtning	21 168	17 766
Uppvärmning	230 664	200 012
Vatten	25 665	23 974
Summa	359 741	296 727

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	10 584	10 584
Fastighetsförsäkringar	26 381	25 656
Fastighetsskatt	54 652	54 112
Kabel-TV	2 693	2 684
Summa	94 310	93 036

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	30 012	30 012
Revisionsarvoden	14 062	14 125
Övriga förvaltningskostnader	24 266	15 330
Summa	68 340	59 467

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	2 613	2 924
Styrelsearvoden	8 996	9 995
Summa	11 609	12 919

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63 912	66 101
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	63 912	66 112

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 918 384	-4 694 908
Årets avskrivning	-218 280	-223 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 136 664	-4 918 384
Utgående restvärde enligt plan	9 219 032	9 437 312
<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	2021-12-31	2020-12-31
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	2021-12-31	2020-12-31
Deklarerad skatt	19 598	20 138
Skattekonto	10 682	10 682
Summa	30 280	30 820
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	2 646	2 646
Försäkringspremier	22 344	21 913
Förvaltning	12 036	11 769
Räntor	534	870
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 982	4 730
Summa	45 542	41 928
NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Kortfr.placeringar	2 303	2 303
Summa	2 303	2 303

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2021-01-05	1,85 %		1 000 000
Stadshypotek	2021-01-05	1,85 %		1 939 000
Stadshypotek	2021-03-08	1,85 %		450 000
Stadshypotek	2021-01-14	1,85 %		200 000
Nordea	2022-12-08	0,44 %	3 096 183	
Nordea	2025-11-19	1,05 %	300 000	
Summa			3 396 183	3 589 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 171 183</i>	

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 906	13 906
El	13 775	3 069
Förutbetalda avgifter/hyror	63 554	61 835
Städning	0	2 250
Uppvärmning	35 288	26 419
Utgiftsräntor	513	513
Vatten	4 287	3 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 528	2 961
Summa	134 851	114 951

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Eriksson
Kassör

Annika Hjerpe
Ordförande

Lars Wik
Ledamot

Malin Weiman
Ledamot

Åsa Ek Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2022 10:48

SENT BY OWNER:

Fredrik Gellin • 24.05.2022 09:38

DOCUMENT ID:

ryeD9s-cv5

ENVELOPE ID:

H1vco-9Dq-ryeD9s-cv5

DOCUMENT NAME:

Brf Carlavagnen 17, 716419-1996 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Gunnar Eriksson aner14@stosn.com	 Signed Authenticated	24.05.2022 10:35 24.05.2022 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/07/1964) IP: 46.39.114.171
2. MALIN WEIMAN malin.weiman@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.05.2022 11:00 24.05.2022 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/11/1970) IP: 88.131.92.5
3. Annika Hjerpe annika@hjerpe.info	 Signed Authenticated	24.05.2022 13:36 24.05.2022 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/08/1962) IP: 46.39.114.177
4. Lars Göran Wik wik@laduo.se	 Signed Authenticated	24.05.2022 15:08 24.05.2022 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/11/1952) IP: 95.199.18.106
5. ÅSA EK asasusanne@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2022 17:43 24.05.2022 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/07/1971) IP: 46.39.114.31
6. FRIDA SYLVÉN frida.sylvén@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2022 10:48 25.05.2022 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/11/1984) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed