

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

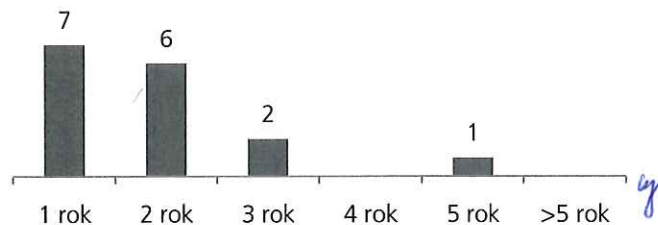
Fastigheterna bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Fastighetens värdeår är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konservator	67 kvm	2010-09-30
Konservator	45 kvm	2012-01-31

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	2005 - 2006	En del av taket lades om i samband med att terrasser byggdes på taket 2005-2006.
Nytt gårdsbjälklag		Vår gård har inget bjälklag.
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Takmålning: Alla fastighetens yttertak ska målas.	2011	Entreprenör är vald men arbetet är ännu inte beställt.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband över telenätet och TV-nätet.
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annika Hjerpe	Ordförande
Anders Eriksson	Kassör
Malin Schöldsten	Ledamot
Lars Göran Vik	Ledamot
Jacob Åseskog	Ledamot

Viktor Danielsson	Suppleant
Philip Hedberg	Suppleant

ug

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Wallberg

Ordinarie Extern

Anilou Revision & Konsult

Valberedning

Ingen ville vara valberedning Ingen vald

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

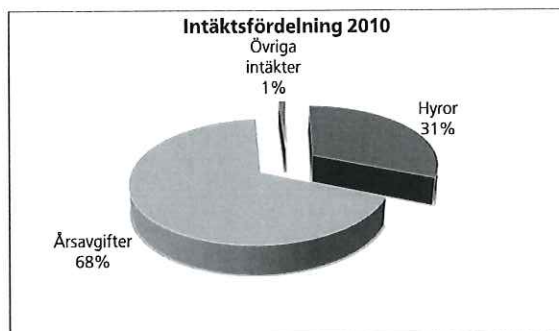
Takmålning.

Föreningens ekonomi

Föreningen har totalt 4 st. lån hos Danske Bank, Stockholm. Två lån på 600 000 kr vardera med fast ränta. Två lån, ett på 1000 000 kr och ett på 339 000 kr med rörlig ränta. Vi erhöll något bättre villkor på bankräntan när vi år 2009 förde över 150 000 kr från vårt konto hos Handelsbanken till ett konto hos Danske Bank. Anledningen till överföringen var att försöka samla så mycket av vårt kassaflöde till en och samma bank samt att då också få något bättre räntevillkor på lånen. Ett av lånen på 600 000 kr förlängdes till fast ränta på 2 år fr.o.m. 2010-12-02

En av våra tidigare hyresgäster har en skuld till föreningen på 16000 kr som skall betalas av med 1000 kr/månad enligt överenskommelse. Vi har hittills erhållit 4000 kr (per 2011-05-02) av 16000 kr

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 947 kr
Årsavgifter	465 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	54 kr
Taxebundna kostnader	221 kr
Fastighetsskatt	31 kr
Övrig drift	180 kr
Avskrivningar	216 kr
Kapitalkostnader	84 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 021 kvm bostäder och 113 kvm lokaler *ly*

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	461	462	462	454
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 463	2 463	2 463	2 366
Elkostnad/kvm totalyta	68	56	49	44
Värmekostnad/kvm totalyta	130	111	106	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	14	16

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-188 037
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 050 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 802
summa ansamlad förlust	-2 303 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 303 915**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	694 884	704 472
Övriga rörelseintäkter		7 680	7 680
		702 564	712 152
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-89 865	-43 370
Reparationer		-61 714	-37 912
Periodiskt underhåll		0	-34 500
Taxebundna kostnader		-250 534	-215 707
Övriga driftskostnader		-18 726	-17 685
Fastighetsskatt		-34 826	-39 246
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-89 166	-62 703
Personalkostnader		-5 989	-8 000
Avskrivningar		-245 175	-237 706
		-795 995	-696 829
RÖRELSERESULTAT		-93 431	15 323
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		354	656
Räntekostnader		-94 960	-60 074
		-94 606	-59 418
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-188 037	-44 095
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-76
		0	-76
ÅRETS RESULTAT		-188 037	-44 171

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	11 812 845	11 871 287
Pågående byggnation	Not 4	0	186 734
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		11 812 845	12 058 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 812 845	12 058 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		57 342	68 185
Skattefordringar		73 883	0
Övriga fordringar		1 049	7 238
Förutbetalda kostnader	Not 6	13 499	23 591
		145 773	99 014
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	2 235	0
		2 235	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		150 111	8 064
SBC klientmedel i SHB		217 245	366 752
		367 356	374 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		515 364	473 829
SUMMA TILLGÅNGAR		12 328 209	12 531 850 <i>ly</i>

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 716 106	10 716 106
Upplåtelseavgifter		900 250	900 250
Fond för yttre underhåll	Not 9	349 499	318 197
		11 965 855	11 934 553
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 115 879	-2 040 405
Årets resultat		-188 037	-44 171
		-2 303 915	-2 084 577
SUMMA EGET KAPITAL		9 661 940	9 849 977
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 539 000	2 538 999
		2 539 000	2 538 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 558	32 220
Skatteskulder		76	46 437
Övriga kortfristiga skulder		-13 223	0
Upplupna kostnader	Not 11	44 006	34 952
Förutbetalda avgifter och hyror		54 852	29 265
		127 269	142 874
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 328 209	12 531 850
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	4,00%	
Tvättstuga	20,00%	20,00%
Soprum/sophus	10,00%	10,00%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	474 904	476 580
Hysesintäkter	219 980	227 892
	694 884	704 472

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	2 125	0
Snöröjning/sandning	17 719	0
Städning entreprenad	20 793	20 375
Mattvätt/Hyrmattor	1 070	1 578
Sotning	33 631	5 521
Hissbesiktning	1 125	2 038
Myndighetstillsyn	0	12 300
Gård	5 478	0
Serviceavtal	3 000	0
Förbrukningsmateriel	4 924	1 558
	89 865	43 370

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 550
Bastu/pool	0	15 569
Entré/trapphus	0	1 531
Lås	558	1 469
VVS	0	1 873
Värmeanläggning/undercentral	19 300	0
Ventilation	9 845	2 550
Elinstallationer	1 702	0
Hiss	14 647	8 064
Balkonger/altaner	5 636	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 307
Vattenskada	10 026	0
	61 714	37 912

Not 2 forts.	2010	2009
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	34 500
	0	34 500
Taxebundna kostnader		
El	77 250	63 864
Värme	146 910	126 219
Vatten	16 059	15 616
Sophämtning/renhållning	10 315	10 008
	250 534	215 707
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 200	15 485
Kabel-TV	2 526	2 200
	18 726	17 685
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 826	39 246
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 627	2 083
Revisionsarvode extern revisor	30 000	15 000
Föreningskostnader	877	1 460
Styrelseomkostnader	3 610	0
Förvaltningsarvode	40 542	40 240
Förvaltningsarvoden övriga	881	0
Administration	5 904	3 920
Korttidsinventarier	1 795	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 930	0
	89 166	62 703
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 989	8 000
	5 989	8 000
Avskrivningar		
Byggnad	210 822	210 822
Förbättringar	34 354	26 885
	245 175	237 706
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	795 995	696 829
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 116 961	14 116 961
Nyanskaffningar	186 734	0
Utgående anskaffningsvärde	14 303 695	14 116 961

Not 3 forts.	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 245 675	-2 007 969
Årets avskrivningar enligt plan	-245 175	-237 706
Utgående avskrivning enligt plan	-2 490 850	-2 245 675

Planenligt restvärde vid årets slut	11 812 845	11 871 287
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 306 615	3 306 615

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 924 000	7 133 000
Taxeringsvärde mark	13 010 000	9 702 000
	21 934 000	16 835 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 000 000	15 200 000
Lokaler	1 934 000	1 635 000
	21 934 000	16 835 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	186 734
	0	186 734

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	88 201	88 201
Utgående anskaffningsvärde	88 201	88 201

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-88 201	-88 201
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88 201	-88 201

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

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	13 499	13 500
SBC	0	10 091
	13 499	23 591

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Danske Invest Sverige Likviditet	0	2 235	2 235	0
		2 235	2 235	0

**Not 8
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	349 499	65 802	-34 500	318 197
Summa bundet eget kapital	11 965 855	65 802	-34 500	11 934 553
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 115 879	-65 802	-9 671	-2 040 405
Årets resultat	-188 037	-188 037	44 171	-44 171
Summa ansamlad förlust	-2 303 915	-253 839	34 500	-2 084 577
Summa eget kapital	9 661 940	-188 037	0	9 849 977

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	318 197	267 692
Reservering enligt stadgar	65 802	50 505
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 500	0
Vid årets slut	349 499	318 197

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	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	2,750 %	1 000 000	1 000 000	2011-09-30
Östgöta Enskilda Bank	2,750 %	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 11

UPPLUPNA KOSTNADER

Värme

Extern revisor

Arvoden

Ränta

El

Vatten

2010-12-31

2009-12-31

22 295

16 880

15 000

15 000

3 000

3 005

1 019

67

1 719

0

973

0

44 006

34 952

STOCKHOLM den 1/6 2011

Annika Hjerpe
Ordförande

Anders Eriksson
Kassör

Malin Schöldsten
Ledamot

Lars Göran Vik
Ledamot

Jacob Åseskog
Ledamot

PHILIP HEDBERG
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2011

Gunilla Wallberg
Extern revisor

Viktor Danielsson
i egenskap av
suppleant för
Malin Weiman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17

Org nr 716419-1996

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 juni 2011



Gunilla Wallberg
Auktoriserad revisor