

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2014-11-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Avgick i november 2014

Håkan Erik Edström	Suppleant
Åsa Susanne Ek	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Erik Edström, Åsa Susanne Ek, Anders Gunnar Eriksson, Annika Åsa Marianne Hjerpe, Malin Elisabeth Weiman och Lars Göran Wik.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Sylvén	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
--------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Anders Torsten Hasselrot
Jacob Åseskog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-08. Extra stämma med anledning av röstning om stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-16. Extra stämma med anledning av röstning om stadgeändring.

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.

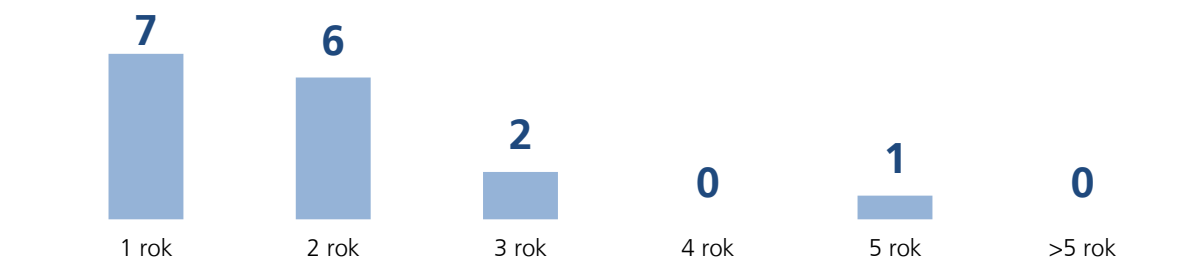
Fastighetens värdeår är 1929.

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	2016-09-30
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	Byggdes om 2014, godkänd OVK
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 terasser 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

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningen byter förvaltare till Hem och Fastighet med start 1 januari 2015.

Föreningens ekonomi

Stadgarna har ändrats efter omröstning på två extrastämmor och avgifter för balkong, takterrass, takkupor med dörr samt uteplats kommer att börja tas ut under 2015. Även avgift för andrahandsuthyrning har förts in i stadgarna och kommer att tas ut med början 2015.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014

2013

243 760

515 851

PENGAR IN

Rörelsens intäkter

710 196

688 782

Finansiella intäkter

5 519

506

Minskning korta fordringar

25 434

6 289

Ökning av föreningens lån

400 101

0

1 141 250

695 577

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar

807 074

860 666

Finansiella kostnader

66 896

90 825

Minskning av föreningens lån

0

100

Minskning av korta skulder

96 959

16 077

970 928

967 668

KASSA VID ÅRETS SLUT

414 082

243 760

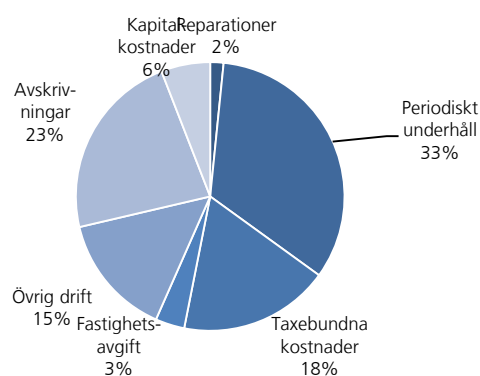
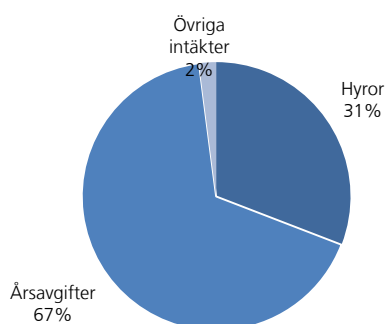
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

170 321

-272 091

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ventilationen i gat- och gårdshuset har byggts om för att uppnå fullgod ventilation och godkänd OVK.

Händelser efter året

Underhållsplan ska upprättas av styrelsen under 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31:21

Förändring från föregående år:-

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	467	462	462
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 939	1 854	2 037	2 008
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 879	2 487	2 463	2 463
Elkostnad/m ² totalyta	36	57	53	62
Värmekostnad/m ² totalyta	117	137	134	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	80	98	83
Soliditet (%)	74	77	77	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-416	-512	-128	-235
Nettoomsättning (tkr)	710	689	717	709

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-415 648
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 867 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 155
ansamlad förlust	-3 358 827

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 358 827
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	695 661	686 038
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 535	2 744
		710 196	688 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-434 325	-424 370
Driftkostnader	Not 4	-297 459	-320 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 637	-105 127
Personalkostnader	Not 6	-4 653	-10 195
Avskrivningar	Not 7	-257 394	-249 323
		-1 064 467	-1 109 989
RÖRELSERESULTAT		-354 271	-421 207
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 519	488
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	18
Räntekostnader		-66 896	-90 825
		-61 377	-90 319
ÅRETS RESULTAT		-415 648	-511 526

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	10 855 691	11 113 085
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		10 855 691	11 113 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 855 691	11 113 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		56 825	56 850
SBC Klientmedel i SHB		322 352	0
Övriga fordringar		38 119	40 638
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	22 890
		417 296	120 378
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 303	2 303
		2 303	2 303
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 730	86 686
SBC klientmedel i SHB		0	157 074
		91 730	243 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		511 329	366 441
SUMMA TILLGÅNGAR		11 367 019	11 479 526

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 616 356	11 616 356
Fond för yttre underhåll	Not 13	117 144	400 490
		11 733 500	12 016 846
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 943 179	-2 714 999
Årets resultat		-415 648	-511 526
		-3 358 828	-3 226 525
SUMMA EGET KAPITAL		8 374 672	8 790 321
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 939 000	2 538 899
		2 939 000	2 538 899
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		30 164	25 090
Övriga kortfristiga skulder		20 547	25 188
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	2 636	100 028
		53 347	150 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 367 019	11 479 526
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	4 500 000	4 500 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Värmepump/kylanläggning	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	476 580	476 580
	Hyror lokaler	219 081	209 458
		695 661	686 038

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	3 360	7 680
	Bredbandsintäkter	11 178	0
	Öresutjämning	-3	-2
	Övriga intäkter	0	-4 934
		14 535	2 744

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 000	0
	Snöröjning/sandning	4 688	1 563
	Städning entreprenad	16 875	16 875
	Städning enligt beställning	0	900
	Sotning	0	9 443
	Hissbesiktning	1 219	1 188
	Gård	0	1 551
	Serviceavtal	6 850	0
	Förbrukningsmateriel	2 684	6 287
	Teleport/hissanläggning	713	3 926
	Störningsjour och larm	1 085	0
		38 113	41 732
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 158
	Lås	12 130	1 456
	Hiss	6 249	12 523
		18 379	23 137
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	89 971	0
	Ventilation	154 243	0
	Tak	133 619	313 626
	Fasad	0	45 875
		377 833	359 501
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	434 325	424 370

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	40 684	64 448
	Värme	132 565	155 438
	Vatten	18 764	17 369
	Sophämtning/renhållning	12 736	11 600
		204 749	248 855
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 408	18 051
	Kabel-TV	2 380	2 378
	Bredband	15 600	12 480
		53 388	32 909
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 322	39 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	297 459	320 974

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	2 316	2 266
	Juridiska åtgärder	0	3 468
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Hysesförluster	0	12 223
	Revisionsarvode extern revisor	-1 865	21 865
	Styrelseomkostnader	0	3 950
	Förvaltningsarvode	50 976	49 768
	Administration	10 970	6 102
	Korttidsinventarier	0	955
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 240	3 930
		70 637	105 127
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 496	7 996
	Sociala kostnader	157	2 199
		4 653	10 195
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	210 822	210 822
	Förbättringar	46 572	38 501
		257 394	249 323

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		14 355 695	14 355 695
Utgående anskaffningsvärde		14 355 695	14 355 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-3 242 611	-2 993 288
Årets avskrivningar enligt plan		-257 394	-249 323
Utgående avskrivning enligt plan		-3 500 004	-3 242 611
Planenligt restvärde vid årets slut		10 855 691	11 113 085
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		3 306 615	3 306 615
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		10 440 000	10 440 000
Taxeringsvärde mark		14 945 000	14 945 000
		25 385 000	25 385 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		23 400 000	23 400 000
Lokaler		1 985 000	1 985 000
		25 385 000	25 385 000
Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER		2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		88 201	88 201
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		88 201	88 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-88 201	-88 201
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-88 201	-88 201
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2014-12-31	2013-12-31
Försäkring		0	15 989
Bredband		0	3 120
Teleport/hissanläggning		0	713
Vattenkostnader		0	1 506
Snöröjning/sandning		0	1 563
		0	22 891

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Danske Invest Sverige Likviditet	0	2 303	0	2 303
		2 303	0	2 303

Not 12 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	117 144	76 155	-359 501	400 490
S:a bundet eget kapital	11 733 500	76 155	-359 501	12 016 846
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 943 179	-76 155	-152 025	-2 714 999
Årets resultat	-415 648	-415 648	511 526	-511 526
S:a ansamlad förlust	-3 358 828	-491 803	359 501	-3 226 525
S:a eget kapital	8 374 672	-415 648	0	8 790 321

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	400 490	384 228
Reservering enligt stadgar	76 155	76 155
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-359 501	-59 893
Vid årets slut	117 144	400 490

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Östgöta Enskilda Bank	3,494 %	0	599 899	Rörligt
Östgöta Enskilda Bank	4,200 %	0	600 000	Rörligt
Östgöta Enskilda Bank	2,572 %	0	1 000 000	Rörligt
Östgöta Enskilda Bank	3,308 %	0	339 000	Rörligt
Handelsbanken	1,830 %	1 000 000	0	Rörligt
Handelsbanken	2,167 %	1 939 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 939 000	2 538 899	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 939 000	2 538 899	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 939 000 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	2 250
	El	0	5 356
	Värme	0	15 904
	Extern revisor	0	18 615
	Arvoden	0	4 500
	Sociala avgifter	0	1 414
	Förutbetalda avgifter och hyror	2 636	51 989
		2 636	100 028

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Annika Åsa Marianne Hjerpe
Ordförande

Malin Elisabeth Weiman
Sekreterare

Anders Gunnar Eriksson
Kassör

Håkan Erik Edström
Suppleant

Lars Göran Wik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Frida Sylvé
Extern revisor