

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carlavagnen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998 och nuvarande stadgar registrerades 2006 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 17	1998	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkrignar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus och 1 gårdshus.
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 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
7	6	2	0	1	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konservator	67	2010-09-30
Förgyllare	45	2009-01-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Övrigt	Bubbelpool på gården.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1998 - 1999	
Elstambyte	1995	
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	
Omputsning av fasad		Fasaden behöver målas inom några år.
Omläggning av tak		En del av taket lades om i samband med att terasser byggdes på taket 2005-2006.
Nytt gårdsbjälklag		Vår gård har inget bjälklag.
Nya balkonger	2005	
Fönstermålning	1999 - 2007	Mot gården målades 1999, mot gatan målades under 2007.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen

Övriga avtal

Sotnings- och ventilationsavtal med Petter Sotare.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Uthyrning i andra hand får ske, första gången någon hyr i andra hand ska kontraktet skrivas på sex månader, sedan ska andrahandshyresgästen utvärderas och efter det kan ett andrahandskontrakt skrivas på ett år. Den bostadsrättshavare som vill hyra ut ska inkomma med en godtagbar anledning därtill. Vidare ska styrelsen godkänna andrahandshyresgästen, liksom den alltid ska godkänna nya medlemmar som köper en bostadsrätt i föreningen. Grundregeln ska vara att bostadsrättshavaren hyr ut sin bostadsrätt tillfälligt med syfte att åter bo i den efter andrahandsuthyrningen.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jacob Åseskog	Ordförande	
Anders Eriksson	Kassör	
Kristina Strandäng	Ledamot	Avgick innan Jul
Lars Göran Vik	Ledamot	
Richard Koch	Ledamot	Lämnat uppdraget pga utträde ur föreningen
Malin Schöldsten	Ledamot	
Soma Biglari	Suppleant	
Gunnilla Ålbrink	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunilla Wallberg	Amilon Revision & Konsult	Ordinarie Extern
------------------	---------------------------	------------------

Valberedning

Annika Hjerpe
Vivianne Westerlund

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-06-09

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fasadrenovering ngn gång framöver.

Takmålning inom ngr år.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av den ansamlade förlusten

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-123 649
Ansamlad förlust från tidigare år	-1 856 626
reservering till fond för yttre underhåll	-50 505
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	40 880
	-1 989 900

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i en ny räkning

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

698 093

651 126

10 800

8 580

708 893

659 706

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader
Reparationer
Periodiskt underhåll
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

-66 031

-59 450

-42 536

-28 082

-40 881

-94 145

-200 007

-200 792

-15 456

-16 296

-37 950

-49 274

-65 659

-65 291

-5 994

-5 994

-242 464

-219 642

-716 977

-738 965

RÖRELSERESULTAT

-8 084

-79 259

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Försäljning värdepapper långa placeringar
Ränteintäkter
Räntekostnader

0

2 668

8 216

245

-121 585

-100 928

-113 370

-98 015

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-121 454

-177 275

SKATT

Statlig inkomstskatt

-2 195

-64

-2 195

-64

ÅRETS RESULTAT

-123 649

-177 339

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	12 108 993	12 098 166
Pågående byggnation	Not 4	186 734	406 829
Maskiner och inventarier	Not 5	0	8 821
		12 295 727	12 513 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 295 727	12 513 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		58 501	52 164
Övriga fordringar		59 109	25 958
Förutbetalda kostnader	Not 6	12 792	10 689
		130 402	88 811
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	0	62 674
		0	62 674
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 445	8 452
SBC klientmedel i SHB		190 971	60 650
		195 415	69 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		325 817	220 587
SUMMA TILLGÅNGAR		12 621 544	12 734 403

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	267 692	258 067
		11 884 048	11 874 423
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-1 866 251	-1 679 288
Årets resultat		-123 649	-177 339
		-1 989 900	-1 856 626
SUMMA EGET KAPITAL		9 894 148	10 017 797
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 538 999	2 438 999
		2 538 999	2 438 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 972	29 174
Skatteskulder		90 163	169 909
Upplupna kostnader	Not 11	19 768	39 559
Förutbetalda avgifter och hyror		35 494	38 965
		188 397	277 607
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 621 544	12 734 403
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,0%	2,0%
Maskiner	10,0%	10,0%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	476 580	468 324
Hysesintäkter	221 513	182 802
	698 093	651 126

Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	0	1 109
Städning entreprenad	22 500	22 500
Städning enligt beställning	310	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 141	1 403
Sotning	24 924	34 438
Hissbesiktning	1 000	0
Myndighetstillsyn	13 240	0
Hiss	975	0
Förbrukningsmateriel	1 941	0
	66 031	59 450

Reparationer

Fastighet förbättringar	7 187	0
Tvättstuga	0	6 914
Bastu/pool	7 851	0
Entré/trapphus	580	0
Lås	1 117	0
Värmeanläggning/undercentral	8 971	0
Elinstallationer	7 188	7 188
Hiss	6 918	13 980
Gård	1 936	0
Trädgård	789	0
	42 536	28 082

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	1 955
Tak	40 881	0
Fönster	0	92 190
	40 881	94 145

Taxebundna kostnader

El	55 345	49 944
Värme	120 158	123 529
Vatten	15 676	18 465
Sophämtning/renhållning	8 828	8 854
	200 007	200 792

Övriga driftskostnader

Försäkring	13 256	13 827
Kabel-TV	2 200	2 469
	15 456	16 296

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

37 950 49 274

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	1 910	0
Telefon	0	1 911
Juridiska åtgärder	0	4 469
Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 500
Styrelsemöten	59	0
Styrelseomkostnader	5 000	0
Förvaltningsarvode	37 354	36 452
Arvode SBC övrigt	1 102	0
Juridik	0	2 338
Administration	5 584	1 898
Övriga förvaltningskostnader	0	2 703
Konsultarvode	0	3 020
Bidrag och gåvor	900	0
	65 659	65 291

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	5 994	5 994
	5 994	5 994

Avskrivningar

Byggnad	210 822	210 822
Förbättringar	22 822	0
Maskiner	8 821	8 820
	242 464	219 642

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

716 977 **738 965**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	13 872 491	13 872 491
Nyanskaffningar	244 470	0
Utgående anskaffningsvärde	14 116 961	13 872 491

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 774 325	-1 563 504
Årets avskrivningar enligt plan	-233 644	-210 822
Utgående avskrivning enligt plan	-2 007 969	-1 774 325

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 108 993	12 098 166
	3 306 615	3 306 615

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 133 000	7 133 000
Taxeringsvärde mark	9 702 000	9 702 000
	16 835 000	16 835 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	15 200 000	15 200 000
Lokaler	1 635 000	1 635 000
	16 835 000	16 835 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	186 734	186 734
Pågående om- och tillbyggnad	0	220 095
	186 734	406 829

Not 5

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	-79 380	-70 560
Årets avskrivningar enligt plan	-8 821	-8 820
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88 201	-79 380

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **8 821**

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Länsförsäkringar

2008-12-31

12 792

12 792

2007-12-31

10 689

10 689

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

First Nordic

**Nominellt
värde**

0

**Bokfört
värde
2008-12-31**

0

0

**Verkligt
värde
2008-12-31**

0

0

**Bokfört
värde
2007-12-31**

62 674

62 674

Not 8

EGET KAPITAL

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

267 692

9 625

0

258 067

Summa bundet eget kapital

11 884 048

9 625

0

11 874 423

Ansamlad förlust

Balanserad vinst

-1 866 251

-9 625

-177 339

-1 679 288

Årets resultat

-123 649

-123 649

177 339

-177 339

Summa fritt eget kapital

-1 989 900

-133 274

0

-1 856 626

Summa eget kapital

9 894 148

-123 649

0

10 017 797

2008

2007

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

258 067

220 254

Reservering enligt stadgar

50 505

37 813

lanspråktagande enligt stadgar

-40 880

0

Vid årets slut

267 692

258 067

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Östgöta Enskilda Bank

**Räntesats
2008-12-31**

4,760 %

**Belopp
2008-12-31**

0

**Belopp
2007-12-31**

239 000

**Villkors-
ändringsdag
rörligt**

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

2,250 %

1 000 000

1 000 000

2011-09-30

Östgöta Enskilda Bank

2,255 %

339 000

0

2015-09-30

Summa skulder till kreditinstitut

2 539 000

2 439 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

0

2 539 000

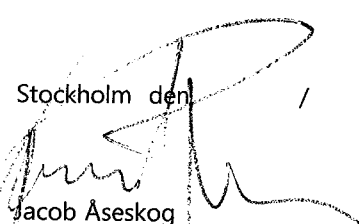
2 439 000

Not 11**UPPLUPNA KOSTNADER**

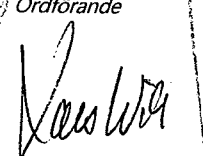
	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad Värme	15 638	14 708
Upplupna räntekostnader	1 320	23 851
Uppl kostn mattvätt	310	0
Uppl kostn städ	2 500	0
Uppl kostn el	0	1 000
	19 768	39 559

Stockholm den /

2009

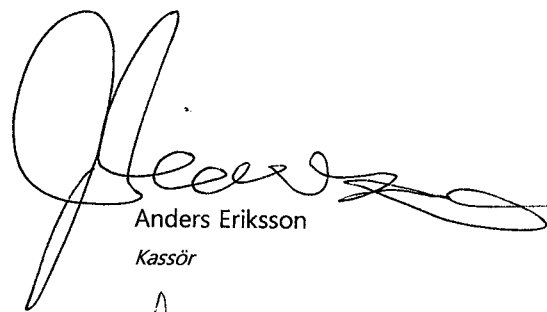

 Jacob Åreskog

Ordförande



Lars Göran Vik

Ledamot


 Anders Eriksson

Kassör



Malin Schönlsten

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

/

2009

Gunilla Wallberg

Extern revisor