

Årsredovisning för  
**Brf Karlavagnen 11**

716416-5719

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter</b>	<b>8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>13</b>

## **Förvaltningsberättelse**

### **Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11**

Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31, föreningens 37:e verksamhetsår.

#### **Styrelse**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

*2017-01-01-2017-04-26:*

Sebastian Hamilton	ledamot, ordförande
Jonas Krepp	ledamot, vice ordförande
Eva Barkman	ledamot
Jonas Söderkvist	ledamot
Lina Gauffin	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2017 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

Sebastian Hamilton	ledamot, ordförande
Jonas Krepp	ledamot, vice ordförande
Eva Barkman	ledamot
Jonas Söderkvist	ledamot
Lina Gauffin	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Revisorer**

Vid föreningsstämman valdes som revisorer Carina Toresson, Toresson Revision AB och Riina Veertee. Till revisorssuppleanter valdes Ralf Toresson och Åsa Zettergren.

#### **Valberedning**

Vid föreningsstämman valdes till valberedningen Göran Lannegren (sammankallande) och Koit Veertee.

## **Allmänt om fastigheten**

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 26 april 2017. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsesammanträden och därutöver haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Under året har, enligt köpekontraksdatum, inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Liksom tidigare år har P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB skött den löpande fastighetsskötseln.

### **Under året har styrelsen genomfört följande aktiviteter:**

1. Amortering av lån med ca 1 MSEK
2. Omförhandling av bestående låns räntesatser
3. Höjda hyresnivåer för Ganesha, Frisörsalongen samt Pygmeteatern
4. Gården har under Koits ledarskap fått ett trevligt utseende med en fin pergola och tillhörande uteplats.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### **Ekonomi**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Föreningens ekonomi är som helhet mycket god.

Fastigheten har under 2017 varit taxerad till 73 512 000 kr (förra året 73 512 000 kr), varav markvärdet utgör 44 312 000 kr och byggnadsvärdet 29 200 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet belöper 64 000 000 kr på bostäder och 9 512 000 kr på lokaler.

Föreningen har under året amorterat lån med 1 036 250 kr. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2017 till 3 528 604 kr (förra året 4 564 854 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2017 varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalts med 14 875 kr (14 875 kr).

### Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing.skuld 2017-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg.skuld 2017-12-31</i>
Nordea	0,64	2022-12-06	-	-	1 493 750
Nordea	3,85	2017-09-20	2 500 000	-2 500 000	-
Nordea	0,64	2019-08-26	2 064 854	-30 000	2 034 854
<b>Saldo</b>			<b>4 564 854</b>	<b>-2 530 000</b>	<b>3 528 604</b>

### Nyckeltal i kr

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	299	300	298	299	299
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 501	1 942	1 954	1 967	1 975
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	11	10	13
Värmekostnad/kvm totalyta	138	144	132	134	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	14	14	12

Totalyta (2974 kvm) = bostadsyta (2351 kvm) + lokalyta (623 kvm)

### Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	891 819	4 459 824	2 117 857	132 335
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			132 335	-132 335
Årets resultat				169 469
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>891 819</b>	<b>4 459 824</b>	<b>2 250 192</b>	<b>169 469</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	169 469
jämte balanserat överskott	2 250 192
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 419 661</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 916 631	1 887 842
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 916 631</u>	<u>1 887 842</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-176 117	-156 232
Reparationer		-89 772	-51 285
Taxebundna kostnader		-546 177	-562 943
Övriga driftskostnader		-111 598	-104 408
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-120 273	-152 682
<b>Summa driftskostnader</b>		<u>-1 043 937</u>	<u>-1 027 550</u>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar av byggnad		-462 335	-469 533
Avskrivningar inventarier		-4 251	-8 907
<b>Summa avskrivningar</b>	4	<u>-466 586</u>	<u>-478 440</u>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<u>-1 510 523</u>	<u>-1 505 990</u>
<b>Finansiella poster:</b>			
Utdelningar	5	4 805	6 200
Ränteintäkter m.m.	6	-	81
Räntekostnader m.m.	7	-120 025	-135 319
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-115 220</u>	<u>-129 038</u>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-121 420	-120 480
<b>Summa skatter</b>	8	<u>-121 420</u>	<u>-120 480</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>169 469</b></u>	<u><b>132 335</b></u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		2 566 014	2 566 014
Byggnad	4	7 509 649	7 971 984
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	4 251
		10 075 663	10 542 249
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 800	2 800
		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 078 463	10 545 049
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	10	56 948	6 266
Övriga fordringar		5 129	6 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 815	87 493
		152 892	99 828
<b>Kassa och bank</b>	11	1 611 170	2 146 414
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 764 062	2 246 242
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 842 525	12 791 291

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		891 819	891 819
Upplåtelseavgift		4 459 824	4 459 824
		<u>5 351 643</u>	<u>5 351 643</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 250 192	2 117 857
Årets resultat		169 469	132 335
		<u>2 419 661</u>	<u>2 250 192</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 771 304</u>	<u>7 601 835</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 650 604	4 686 854
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	13		
Leverantörsskulder		70 142	144 719
Skatteskulder		10 486	10 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 989	347 397
Summa kortfristiga skulder		<u>420 617</u>	<u>502 602</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>11 842 525</u>	<u>12 791 291</u>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	290 889	252 815
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	466 586	478 440
Betald skatt	-121 420	-120 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>636 055</b>	<b>610 775</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-53 064	106 401
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-81 985	35 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>501 006</b>	<b>752 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-1 036 250	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 036 250</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-535 244</b>	<b>722 221</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 146 414</b>	<b>1 424 193</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 611 170</b>	<b>2 146 414</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.  
Fr o m år 2014 tillämpar föreningen K3-regelverket.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

#### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%  
Stomkompl/innerväggar 1,7%  
Värme och VS 4,8%  
Fasad 4,8%  
Fönster 4,7%, 10%  
Yttertak 5%  
Restpost inkl hiss 5%, 10%  
EI 10%  
Inventarier 20 %

#### Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

### Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	702 648	704 882
Hyror lokaler	1 122 434	1 097 284
Fastighetsskatt, lokaler	91 549	85 676
<b>Summa</b>	<b>1 916 631</b>	<b>1 887 842</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	29 255	29 255
Städning	49 376	42 199
Snöröjning	38 157	52 657
Sotning och OVK	-	14 854
Mattor	-	1 700
Gården	33 547	1 296
Hiss, service och besiktning	8 438	6 000
Värmeanläggning, service	7 617	7 232
Förbrukningsmaterial	356	1 039
Korttidsinventarier	9 371	-
<b>Summa</b>	<b>176 117</b>	<b>156 232</b>

#### Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation tvättstuga	13 619	-
Reparation vind och källare	4 250	-
Reparation lås	12 408	4 764
Reparation portar och dörrar	4 670	-
Reparation VVS	7 500	26 424
Reparation elinstallationer	10 730	412
Reparation hiss	20 180	19 685
Reparation fasad	16 415	-
<b>Summa</b>	<b>89 772</b>	<b>51 285</b>

#### Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	36 452	36 338
Värme	411 013	427 755
Vatten	48 354	45 909
Sophämtning	50 358	52 941
<b>Summa</b>	<b>546 177</b>	<b>562 943</b>

#### Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	65 970	59 080
Kabel-TV och bredband	45 628	45 328
<b>Summa</b>	<b>111 598</b>	<b>104 408</b>

### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 875	14 875
Utgift styrelse och stämma	15 733	19 884
Ekonomisk förvaltning	49 500	49 500
Administrationskostnader	4 275	887
Konsultarvoden	2 188	38 438
Avgifter till organisation	9 477	9 430
Övriga driftskostnader	24 225	19 668
<b>Summa</b>	<b>120 273</b>	<b>152 682</b>

### Not 4 Byggnad och inventarier

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Stomme och grund	4 409 104	4 409 104
Avskr stomme och grund	-1 631 013	-1 584 712
<b>Restvärde</b>	<b>2 778 091</b>	<b>2 824 392</b>
Stomkompl/innerväggar	2 939 403	2 939 403
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 166 491	-1 115 836
<b>Restvärde</b>	<b>1 772 912</b>	<b>1 823 567</b>
Värme och VS	2 147 121	2 147 121
Avskr värme och VS	-1 116 371	-1 013 296
<b>Restvärde</b>	<b>1 030 750</b>	<b>1 133 825</b>
Fasad	734 851	734 851
Avskr fasad	-382 077	-346 800
<b>Restvärde</b>	<b>352 774</b>	<b>388 051</b>
Fönster	956 477	956 477
Avskr fönster	-555 722	-501 921
<b>Restvärde</b>	<b>400 755</b>	<b>454 556</b>
Yttertak	779 194	779 194
Avskr yttertak	-231 126	-192 167
<b>Restvärde</b>	<b>548 068</b>	<b>587 027</b>
Restpost inkl hiss	2 147 805	2 147 805
Avskr restpost inkl hiss	-1 754 730	-1 678 770
<b>Restvärde</b>	<b>393 075</b>	<b>469 035</b>
El	583 061	583 061
Avskr el	-349 837	-291 530
<b>Restvärde</b>	<b>233 224</b>	<b>291 531</b>
Inventarier	99 513	99 513
Avskrivningar inventarier	-99 513	-95 262
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>4 251</b>

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	14 796 529	14 796 529
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-6 820 294	-6 341 854
- Årets avskrivning enligt plan	-466 586	-478 440
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 509 649</b>	<b>7 976 235</b>

#### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärde mark:	44 312 000	44 312 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>73 512 000</b>	<b>73 512 000</b>

#### Not 5 Utdelningar m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning skattefri	4 805	6 200
<b>Summa</b>	<b>4 805</b>	<b>6 200</b>

#### Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteränta	-	81
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>81</b>

#### Not 7 Räntekostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Låneräntor	116 445	130 648
Kapital- och bankkostnader	3 580	4 671
<b>Summa</b>	<b>120 025</b>	<b>135 319</b>

#### Not 8 Skatter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt lokaler	95 120	95 120
Fastighetsavgift	26 300	25 360
<b>Summa</b>	<b>121 420</b>	<b>120 480</b>

#### Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### Not 10 Kortfristiga fordringar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kundfordringar	56 948	6 266
Skattekonto	717	717
Skattefordran	4 412	5 352
Förskottsbetalda kostnader	90 815	87 493
<b>Summa</b>	<b>152 892</b>	<b>99 828</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bank	1 605 815	2 141 059
Bank	5 355	5 355
<b>Summa</b>	<b>1 611 170</b>	<b>2 146 414</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lån, Nordea 92 049	1 493 750	-
Lån, Nordea 08 558	-	2 500 000
Lån, Nordea 48 495	2 034 854	2 064 854
Kunddeposition	122 000	122 000
<b>Summa</b>	<b>3 650 604</b>	<b>4 686 854</b>

### Not 13 Kortfristiga skulder

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Leverantörsskulder	70 142	144 719
Skatteskuld	10 486	10 486
Upplupna räntekostnader	2 952	19 901
Upplupna kostnader	55 421	58 209
Förskottsbetalda avgifter	68 570	68 570
Förskottsbetalda hyror	212 446	200 717
Diverse kortfristiga skulder	600	-
<b>Summa</b>	<b>420 617</b>	<b>502 602</b>

## **Underskrifter**

Stockholm den mars 2018

Sebastian Hamilton

Jonas Krepp

Eva Barkman

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2018

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Riina Veertee  
Internrevisor