

Årsredovisning för
Brf Karlavagnen 11

716416-5719

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

GP GB
ne

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31, föreningens 36:e verksamhetsår.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2015-01-01-2015-04-23:

Robert Cserhalmi	ledamot, ordförande
Susann Nilsson	ledamot, vice ordförande
Monica Dihlström	ledamot
Åsa Zettergren	ledamot
Jonas Krepp	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 23 april 2015 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

Susann Nilsson	ledamot, ordförande tom 2015-07-31
Jonas Krepp	ledamot, ordförande from 2015-07-31
Monica Dihlström	ledamot avgick 2015 i oktober pga flytt
Eva Barkman	ledamot, vice ordförande
Sebastian Hamilton	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

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

Revisorer

Vid föreningsstämman valdes som revisorer ^{Carina} ~~Ralf~~ Toresson, ~~Ralf~~ Toresson Revision AB och Riina Veertee. Till revisorssuppleanter valdes ~~Carina~~ ^{Ralf} Toresson och Birgitta Ekström.

Valberedning

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

GH 2015

Allmänt om fastigheten

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 23 april 2015. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 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, följande lägenhetsöverlåtelser skett:

Birgitta Ekström DB har överlåtit lägenhet 11 (1102 Odengatan) till Therese & Jonas Söderkvist
Anna Wikstrand har överlåtit lägenhet 14 (1101 Vegagatan) till Isabelle Stenberg von Gertten & Olof Nordgren.
Monica Dihlström har överlåtit lägenhet 41 (1402 Odengatan) till Nina & Jens Rudolf Mejlaender

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

Under året har styrelsen genomfört följande aktiviteter:

- Översyn av hyrorna och initierad process att öka de hyror som ligger under marknadspris.
- Nytt städbolag anlitat
- Byggnation av barnvagnsförråd på gården

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna Stockholm.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Föreningens ekonomi är som helhet mycket god.

Fastigheten har under 2015 varit taxerad till 62 167 000 kr (förra året 62 167 000 kr), varav markvärdet utgör 32 967 000 kr och byggnadsvärdet 29 200 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet belöper 53 600 000 kr på bostäder och 8 567 000 kr på lokaler.

Föreningen har under året amorterat lån med 30 000 kr. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2015 till 4 594 854 kr (förra året 4 624 854 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2015 varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

OK

GMG AB

Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2015-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2015-12-31
Nordea	3,85	2017-09-20	2 500 000	-	2 500 000
Nordea	1,40	2019-08-26	2 124 854	-30 000	2 094 854
Saldo			4 624 854	-30 000	4 594 854

Nyckeltal i kr

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	298	299	299	299	299
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 954	1 967	1 975	1 988	1 696
Elkostnad/kvm totalyta	11	10	13	12	13
Värmekostnad/kvm totalyta	132	134	142	140	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	12	13	12

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

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets överskott	130 197
jämte balanserat överskott	1 987 660
Balanseras i ny räkning	2 117 857

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

CF

GM
WEB

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 882 678	1 947 576
SUMMA INTÄKTER		1 882 678	1 947 576
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	2	-162 315	-128 128
Reparationer		-101 266	-144 371
Taxebundna kostnader		-517 763	-522 586
Övriga driftskostnader		-93 281	-91 610
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-124 716	-107 444
Summa driftskostnader		-999 341	-994 139
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad		-489 475	-498 682
Avskrivningar inventarier		-19 901	-19 903
Summa avskrivningar	3	-509 376	-518 585
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 508 717	-1 512 724
Finansiella poster:			
Utdelningar	4	5 580	4 061
Ränteintäkter m.m.	5	85	103
Räntekostnader m.m.	6	-138 944	-163 267
Summa finansiella poster		-133 279	-159 103
Skatter:			
Statlig inkomstskatt		45	-45
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-110 530	-110 010
Summa skatter	7	-110 485	-110 055
ÅRETS RESULTAT		130 197	165 694

cl

GM
EB
W

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 566 014	2 566 014
Byggnad	3	8 441 517	8 930 992
Inventarier, verktyg och installationer	3	13 158	33 059
		<u>11 020 689</u>	<u>11 530 065</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 023 489</u>	<u>11 532 865</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	99 584	11 012
Övriga fordringar		15 938	5 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 707	82 156
		<u>206 229</u>	<u>99 010</u>
Kassa och bank	10	1 424 193	821 535
Summa omsättningstillgångar		<u>1 630 422</u>	<u>920 545</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 653 911</u>	<u>12 453 410</u>

af

EM EKS
J

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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	11	1 987 660	1 821 965
Årets resultat		130 197	165 694
		<u>2 117 857</u>	<u>1 987 659</u>
Summa eget kapital		<u>7 469 500</u>	<u>7 339 302</u>
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 716 854	4 746 854
Kortfristiga skulder	13		
Leverantörsskulder		116 082	24 635
Skatteskulder		10 486	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 989	342 619
Summa kortfristiga skulder		<u>467 557</u>	<u>367 254</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 653 911</u>	<u>12 453 410</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga

ch

6/21
ER
N

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	240 682	275 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	509 376	518 585
Betald skatt	-110 485	-110 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	639 573	684 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-107 219	29 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	100 304	-502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	632 658	713 491
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-30 000	-20 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-20 263
Årets kassaflöde	602 658	693 228
Likvida medel vid årets början	821 535	128 307
Likvida medel vid årets slut	1 424 193	821 535

cl

GM
EB
CN

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

NOTER

Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	700 414	702 648
Hyror lokaler	1 096 348	1 098 332
Fastighetsskatt, lokaler	85 676	85 676
Diverse intäkter	240	60 920
Summa	1 882 678	1 947 576

Co

9/14 EKS
N

Not 3 Byggnad och inventarier

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Stomme och grund	4 409 104	4 409 104
Avskr stomme och grund	-1 538 410	-1 492 109
Restvärde	2 870 694	2 916 995
Stomkompl/innerväggar	2 939 403	2 939 403
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 065 181	-1 014 527
Restvärde	1 874 222	1 924 876
Värme och VS	2 147 121	2 147 121
Avskr värme och VS	-910 221	-807 146
Restvärde	1 236 900	1 339 975
Fasad	734 851	734 851
Avskr fasad	-311 523	-276 245
Restvärde	423 328	458 606
Fönster	956 477	956 477
Avskr fönster	-448 121	-377 527
Restvärde	508 356	578 950
Yttertak	779 194	779 194
Avskr yttertak	-153 207	-114 247
Restvärde	625 987	664 947
Restpost inkl hiss	2 147 805	2 147 805
Avskr restpost inkl hiss	-1 595 612	-1 509 305
Restvärde	552 193	638 500
El	583 061	583 061
Avskr el	-233 224	-174 918
Restvärde	349 837	408 143
Inventarier	99 513	99 513
Avskrivningar inventarier	-86 355	-66 454
Restvärde	13 158	33 059
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	14 796 529	14 796 529
- Nyanskaffningar	-	-
- Avyttringar och utrangeringar	-	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 832 478	-5 313 893
- Årets avskrivning enligt plan	-509 376	-518 585
- Avyttringar och utrangeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	8 454 675	8 964 051
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärde mark:	32 967 000	32 967 000
Summa taxeringsvärde	62 167 000	62 167 000

Not 4 Utdelningar m.m.

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Utdelning skattepliktig	-	203
Utdelning skattefri	5 580	3 858
Summa	5 580	4 061

cf

AM EB
N

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	-	18
Skatteränta	85	85
Summa	85	103

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Låneräntor	133 529	155 773
Kapital- och bankkostnader	5 415	7 494
Summa	138 944	163 267

Not 7 Skatter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Skatt på årets resultat	-	45
Felaktig inkomstskatt 2014	-45	-
Fastighetskatt lokaler	85 670	85 670
Fastighetsavgift	24 860	24 340
Summa	110 485	110 055

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kundfordringar	99 584	11 012
Skattekonto	636	551
Skattefordran	15 302	5 291
Förskottsbetalda kostnader	90 707	82 156
Summa	206 229	99 010

Not 10 Kassa och bank

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bank	1 418 838	816 180
Bank	5 355	5 355
Summa	1 424 193	821 535

Not 11 Balanserat resultat

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ingående balans	1 821 965	1 823 679
Disposition av föregående års resultat	165 695	-1 714
Utgående balans	1 987 660	1 821 965

6

[Handwritten signature]

Not 12 Långfristiga skulder

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lån, Nordea 08 558	2 500 000	2 500 000
Lån, Nordea 48 495	2 094 854	2 124 854
Kunddeposition	122 000	122 000
Summa	4 716 854	4 746 854

Not 13 Kortfristiga skulder

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Leverantörsskulder	116 082	24 635
Skatteskuld	10 486	-
Upplupna räntekostnader	18 935	20 240
Upplupna kostnader	50 739	56 978
Förskottsbetalda avgifter	70 804	265 401
Förskottsbetalda hyror	196 986	-
Diverse kortfristiga skulder	3 525	-
Summa	467 557	367 254

Underskrifter

Stockholm den 14 april 2016



Jonas Krepp



Eva Barkman

Sebastian Hamilton



Vår revisionsberättelse har avgivits den



Carina
Toresson

Toresson Revision AB



Riina Veertee
Internrevisor

94
912

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Karlavagnen 11, org.nr 716416-5719.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Karlavagnen 11 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Karlavagnen 11 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det balanserade överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 2016


Carina Toresson
Toresson Revision


Riina Veertee