

Årsredovisning för

Brf Karlavagnen 11

716416-5719

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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

ms
K P
SN

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11

Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31, föreningens 36:e verksamhetsår.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2014-01-01-2014-04-23:

Robert Cserhalmi	ledamot, ordförande
Helena Nilsson Lannegren	ledamot, vice ordförande
Monica Dohlström	ledamot
Åsa Zettergren	ledamot
Susann Nilsson	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 23 april 2014 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

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

Susann Nilsson har varit ordförande fr.o.m. 2014-11-13 på grund av att Robert Cserhalmi flyttat.

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

Revisorer

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

Valberedning

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

SN

Allmänt om fastigheten

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 23 april 2014. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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 köpekontraktsdatum, följande lägenhetsöverlåtelser skett:
Anders Perulf har överlåtit lägenhet 14 (1101 Vegagatan) till Anna Wikstrand.
Robert Cserhalmi och Maria Cserhalmi Andersson har överlåtit lägenhet 58 (1501 Vegagatan) till Laura och Sebastian Hamilton

Börje Säll har överlåtit 30 % av lägenhet 31 (1302 Odengatan), vardera till sina barn Annika Svensson och Peter Säll samt till sondottern Helena Säll enligt gåvobrev.
Jonatan Raber har sin lägenhet 1301 Vegagatan uthyrd fr.o.m. 2014-01-19 t.o.m. 2016-01-19.
Anders Perulf har haft sin lägenhet uthyrd fr.o.m. 2014-01-01 - 2014-08-31

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

Under året har styrelsen genomfört följande aktiviteter:

- Södersätra Elservice har byggt nät i flertalet lägenheter efter beställning av respektive bostadsrättshavare, boxar för TV-tjänsterna har föreningen levererat till varje lägenhet
- Cykelställ uppsatta på gården
- Takarmatur utbytt i källargångarna och därmed är all gammal takarmatur utbytt
- Takfönster utbytta i lägenhet 1502 Odengatan
- Klottersanering och polisanmälan
- Avtal tecknat med ny elleverantör
- Efterbesiktning av Citybanan utförd oktober 2013, redovisad först under 2014, ombesiktning kommer att ske under 2015
- Renovering tryckstegringspump
- Utdelning av brandfilter till samtliga lägenheter

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 2014 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 20 263 kr. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2014 till 4 624 854 kr (förra året 4 645 117 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2014 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.

LA
SN

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats		Ing.skuld	Årets	Utg.skuld
	(%)	Bundet till	2014-01-01	förändring	2014-12-31
SBAB	4,67	2014-08-26	595 117	-595 117	-
Nordea	3,85	2017-09-20	2 500 000	-	2 500 000
Nordea	rörlig	3 mån	1 550 000	-1 550 000	-
Nordea	2,00	2019-08-26	-	2 124 854	2 124 854
Saldo			4 645 117	-20 263	4 624 854

Nyckeltal i kr

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	299	299	299	299	299
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 967	1 975	1 988	1 696	1 706
Elkostnad/kvm totalyta	10	13	12	13	15
Värmekostnad/kvm totalyta	134	142	140	129	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	12	13	12	13

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	<i>Belopp</i>
jämte balanserat överskott	165 694
Balanseras i ny räkning	1 821 966
	1 987 660

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

SN

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 947 576	1 889 673
SUMMA INTÄKTER		<u>1 947 576</u>	<u>1 889 673</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	2	-128 128	-122 511
Reparationer		-144 371	-321 300
Taxebundna kostnader		-522 586	-547 479
Övriga driftskostnader		-91 610	-90 512
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-107 444	-121 523
Summa driftskostnader		<u>-994 139</u>	<u>-1 203 325</u>
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	3	-498 682	-388 428
Avskrivningar inventarier		-19 903	-19 903
Summa avskrivningar		<u>-518 585</u>	<u>-408 331</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 512 724</u>	<u>-1 611 656</u>
Finansiella poster:			
Utdelningar	4	4 061	3 844
Ränteintäkter m.m.	5	103	2 480
Räntekostnader m.m.	6	-163 267	-176 185
Summa finansiella poster		<u>-159 103</u>	<u>-169 861</u>
Skatter:			
Statlig inkomstskatt	7	-45	-
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-110 010	-109 870
Summa skatter		<u>-110 055</u>	<u>-109 870</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>165 694</u>	<u>-1 714</u>

SN
167

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 566 014	2 566 014
Byggnad	3	8 930 992	9 429 674
Inventarier, verktyg och installationer		33 059	52 962
		<u>11 530 065</u>	<u>12 048 650</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 532 865</u>	<u>12 051 450</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9		
Övriga fordringar		11 012	48 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 842	5 942
		82 155	73 877
		<u>99 009</u>	<u>128 723</u>
Kassa och bank	10	821 535	128 307
Summa omsättningstillgångar		<u>920 544</u>	<u>257 030</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 453 409</u>	<u>12 308 480</u>

V
SN
SD R

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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	1 821 965	1 823 679
Årets resultat		165 694	-1 714
		<u>1 987 659</u>	<u>1 821 965</u>
Summa eget kapital		<u>7 339 302</u>	<u>7 173 608</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 746 854	4 767 117
<i>Kortfristiga skulder</i>	13		
Leverantörsskulder		24 635	15 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 618	352 271
Summa kortfristiga skulder		<u>367 253</u>	<u>367 755</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 453 409</u>	<u>12 308 480</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga

MA
SN