

Årsredovisning för

Brf Karlavagnen 11

716416-5719

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Handwritten initials and text in the bottom right corner, including "SN" and "TAK".

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11

Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31, föreningens 35:e verksamhetsår.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2013-01-01-2013-04-17:

Robert Cserhalmi	ledamot, ordförande
Helena Nilsson Lannegren	ledamot, vice ordförande
Monica Dohlström	ledamot
Elin Holmström	ledamot
Susann Nilsson	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 april 2013 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

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

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 Birgitta Ekström och Jonatan Raber.

Valberedning

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

K

WRD
HAU
SV

Allmänt om fastigheten

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 17 april 2013. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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:
Har överlåtit lägenhet 33 till Helena Siljeström och Anders Severin.
Har överlåtit lägenhet 42 till Kerstin Critti Kronholm.

Anders Perulf, lägenhet 1101 Vegagatan har hyrt ut sin lägenhet från den 1 augusti 2013 - 31 augusti 2014.

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

Under året har styrelsen genomfört följande aktiviteter:

- Installationen av fibernät slutförd och avtal tecknat med Open Universe för data- och telefonitjänster samt Canal Digital om TV-tjänster, ComHem uppsagda
- Avloppsrör för stammar på Odengatan utbytt i källaren
- Fönster och portar mot Odengatan och Vegagatan (även butikslokalernas fönster och dörrar renoverade och målade)
- Belysning uppsatt på gårdsmuren och i blomlådorna
- Ny belysning uppsatt ovanför porten Odengatan
- Hissen Vegagatan renoverad invändigt
- Nya trädgårds- och barnmöbler inköpta till gården
- Toaletten invid tvättstugan renoverad
- Ny mangel installerad i tvättstugan
- Autogiro infört för bostadsrättshavarna
- Avtal tecknat med ny elleverantör
- Tömningen av pappersförpackningar utökad till varje vecka
- Efterbesiktning av Citybanan utförd (dock inte redovisad)
- Bekämpning av råttor i Pygméteatern genom tätning och omläggning av golv

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 2013 varit taxerad till 62 167 000 kr (förra året 58 036 000 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 29 773 kr. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2013 till 4 645 117 kr (förra året 4 674 890 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2013 varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalats med 14 875 kr (15 000 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.

u

100
EIN
SAI

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats		Ing.skuld 2013-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2013-12-31
	(%)	Bundet till			
SBAB	4,67	2014-08-26	624 890	-29 773	595 117
Nordea	3,85	2017-09-20	2 500 000	-	2 500 000
Nordea	rörlig	3 mån	1 550 000	-	1 550 000
Saldo			4 674 890	-29 773	4 645 117

Nyckeltal i kr

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	299	299	299	299	299
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 975	1 988	1 696	1 706	1 715
Elkostnad/kvm totalyta	13	12	13	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	142	140	129	139	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	13	12	13	12

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att	-1 714
jämte balanserat överskott	1 823 679
Balanseras i ny räkning	1 821 965

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

Handwritten mark

Handwritten signature and initials

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
VERKSAMHETENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 889 673	1 916 545
SUMMA INTÄKTER		1 889 673	1 916 545
VERKSAMHETENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	2	-122 511	-191 992
Reparationer		-321 300	-226 794
Taxebundna kostnader		-547 479	-530 829
Övriga driftskostnader		-90 512	-75 276
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-121 523	-159 873
Summa driftskostnader		-1 203 325	-1 184 764
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	3	-99 999	-100 000
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-308 332	-248 894
Summa avskrivningar		-408 331	-348 894
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-1 611 656	-1 533 658
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	3 844	3 720
Ränteintäkter m.m.	6	2 480	5 881
Räntekostnader m.m.	7	-176 185	-182 542
Summa finansiella poster		-169 861	-172 941
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-109 870	-115 660
Summa skatter		-109 870	-115 660
ÅRETS RESULTAT		-1 714	94 286

6

Handl. J. SA

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	6 875 761	6 975 760
Mark		2 566 014	2 566 014
Övriga anläggningstillgångar	4	2 606 875	2 144 741
		<u>12 048 650</u>	<u>11 686 515</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 051 450</u>	<u>11 689 315</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	10	128 723	113 910
		<u>128 723</u>	<u>113 910</u>
Kassa, plusgiro och bank	11	128 307	731 246
Summa omsättningstillgångar		<u>257 030</u>	<u>845 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 308 480</u>	<u>12 534 471</u>

h

RMD
SR

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
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	12	1 823 679	1 729 394
Årets resultat		-1 714	94 286
		<u>1 821 965</u>	<u>1 823 680</u>
Summa eget kapital		<u>7 173 608</u>	<u>7 175 323</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13	4 767 117	4 796 890
<i>Kortfristiga skulder</i>	14	367 755	562 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 308 480</u>	<u>12 534 471</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

u

R
MD
HN
E
SI

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

Byggnad 100 000 kr/år
Markanläggning 10 %
Fastighetsförbättringar 7 %
Tvättstuga 10 %
Värmeanläggning 5 %
Kakelugnar, öppna spisar 10 %
Elanläggning 10 %
Porttelefon 10 %
Kabel-TV 10 %
Sanering tak 5 %
Fönster 10 %
Sanering stammar 10 %
Trapphus och entré 5 %
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.

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	702 648	702 648
Hyror lokaler	1 098 332	1 095 668
Fastighetsskatt, lokaler	87 924	87 924
Diverse intäkter	769	30 305
Summa	1 889 673	1 916 545

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	26 855	26 853
Städning	49 559	49 500
Snöröjning	11 876	71 936
Sotning och OVK	-	19 625
Gården	5 068	3 494
Hiss, service och besiktning	6 000	10 376
Värmeanläggning, service	6 669	5 570
Förbrukningsmaterial	2 200	4 048
Korttidsinventarier	14 284	590
Summa	122 511	191 992

Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Reparation lokaler	63 017	-
Reparation tvättstuga	4 083	1 545
Reparation lås	11 404	5 262
Reparation portar och dörrar	17 756	6 832
Reparation VVS	106 463	43 684
Reparation elinstallationer	56 030	-
Reparation hiss	21 345	5 251
Reparation tak	1 438	9 844
Reparation fönster	-	5 981
Försäkringsskador	-	116 604
Reparation övrigt	39 764	31 791
Summa	321 300	226 794

Taxebundna kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	39 596	35 501
Värme	421 096	415 402
Vatten	36 539	37 837
Sophämtning	50 248	42 089
Summa	547 479	530 829

Övriga driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	52 503	51 720
Kabel-TV och bredband	38 009	23 556
Summa	90 512	75 276

W

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 875	15 000
Utgift styrelse och stämma	17 560	13 158
Ekonomisk förvaltning	49 500	49 500
Administrationskostnader	7 127	5 502
Konsultarvoden	4 093	45 418
Avgifter till organisation	9 318	9 281
Kurser och litteratur	-	250
Övriga driftskostnader	19 050	21 764
Summa	121 523	159 873

Not 3 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	10 230 479	10 230 479
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 254 719	-3 154 719
- Årets avskrivning enligt plan	-99 999	-100 000
Redovisat värde vid årets slut	6 875 761	6 975 760
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	29 200 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark:	32 967 000	31 036 000
Summa taxeringsvärde	62 167 000	58 036 000

u

Å
MD
Hå
E SN

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Markanläggning	366 270	366 270
Avskrivningar markanläggning	-336 631	-323 827
Restvärde	29 639	42 443
Fastighetsförbättringar	618 157	618 157
Avskrivningar fastighetsförbättringar	-518 001	-501 130
Restvärde	100 156	117 027
Tvättstuga	188 185	188 185
Avskrivningar tvättstuga	-188 185	-188 185
Värmeanläggning	250 625	250 625
Avskrivningar värmeanläggning	-150 370	-137 838
Restvärde	100 255	112 787
Kakelugnar, spisar	30 000	30 000
Avskrivningar kakelugnar, spisar	-30 000	-30 000
Elanläggning	583 061	583 061
Avskrivningar elanläggning	-116 612	-58 306
Restvärde	466 449	524 755
Porttelefon	63 928	63 928
Avskrivningar porttelefon	-57 535	-51 143
Restvärde	6 393	12 785
Kabel-TV, bredband	220 510	-
Avskrivningar Kabel-TV, bredband	-22 051	-
Restvärde	198 459	-
Sanering tak	779 194	726 555
Avskrivningar sanering tak	-75 288	-36 328
Restvärde	703 906	690 227
Fönster	956 477	480 414
Avskrivningar fönster	-306 933	-211 283
Restvärde	649 544	269 131
Sanering stammar	71 630	71 630
Avskrivningar sanering stammar	-28 652	-21 489
Restvärde	42 978	50 141
Trapphus och entré	338 500	338 500
Avskrivningar trapphus och entré	-82 366	-64 666
Restvärde	256 134	273 834
Inventarier	99 513	78 259
Avskrivningar inventarier	-46 551	-26 648
Restvärde	52 962	51 611

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	3 795 584	2 462 690
- Nyanskaffningar	770 466	1 332 894
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 650 843	-1 401 949
- Årets avskrivning enligt plan	-308 332	-248 894
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	2 606 875	2 144 741

u

R
MD
H
SV

Not 5 Utdelningar m.m.

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Utdelning skattefri	3 844	3 720
Summa	3 844	3 720

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	2 423	5 880
Skatteränta	57	1
Summa	2 480	5 881

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Låneräntor	173 401	179 699
Skatteränta	10	-
Kapital- och bankkostnader	2 774	2 843
Summa	176 185	182 542

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskatt lokaler	85 670	88 360
Fastighetsavgift	24 200	27 300
Summa	109 870	115 660

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 10 Kortfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	48 904	42 657
Skattekonto	466	1 779
Skattefordran	5 476	-
Förskottsbetalda kostnader	73 877	69 474
Summa	128 723	113 910

Not 11 Kassa, plusgiro och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	-	-6 684
Bank	122 970	534 715
Bank	5 337	197 334
Bank	-	5 881
Summa	128 307	731 246

w

MD
SV

Not 12 Balanserat resultat

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	1 729 394	1 864 491
Disposition av föregående års resultat	94 285	-135 097
Utgående balans	1 823 679	1 729 394

Not 13 Långfristiga skulder

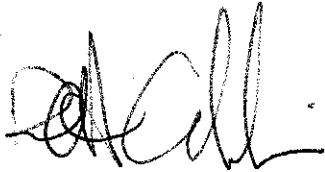
	2013-12-31	2012-12-31
Lån, SBAB 123 216 43	595 117	624 890
Lån, Nordea 08 558	2 500 000	2 500 000
Lån, Nordea 08 566	1 550 000	1 550 000
Kunddeposition	122 000	122 000
Summa	4 767 117	4 796 890

Not 14 Kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	15 484	183 534
Skatteskuld	-	2 180
Upplupna räntekostnader	24 205	31 787
Upplupna kostnader	55 286	68 335
Förskottsbetalda avgifter	272 780	276 423
Summa	367 755	562 259

Underskrifter

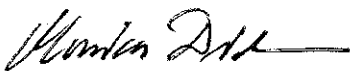
Stockholm den ²⁸ februari 2014



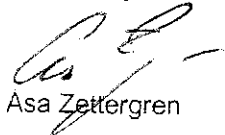
Robert Cserhalmi



Susann Nilsson



Monica Dihström



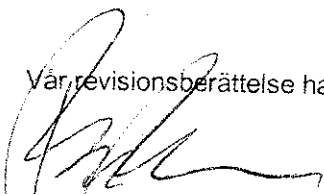
Asa Zettergren



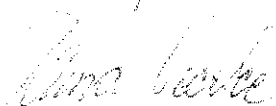
Helena Nilsson Lannegren

Vår revisionsberättelse har avgivits den

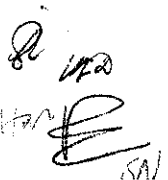
23.03.2014



Ralf Toresson
Ralf Toresson Revision AB



Riina Veertee
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Karlavagnen 11
för räkenskapsåret 2013.

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 redovisnings-
principer 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 upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Karlavagnen
11 ställning per den 31 december 2013 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 2013.

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 årsstämman disponerar det balanserade
överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/3 2014

Ralf Löresson
Löresson Revision

Rina Veertec