

Årsredovisning 2017

BRF CARLAVAGNEN 17 716419-1996

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-12-03.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Carlavagnen 17 på adressen Vegagatan 5 i Stockholm. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 1 075 kvm och 2 lokaler om 112 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Annika Hjerpe	Ordförande
Håkan Edström	Sekreterare
Jens Arleroth	Suppleant
Åsa Ek Wallin	Ledamot
Lars Wik	Ledamot
Anders Eriksson	Kassör
Malin Weiman	Ledamot
Jessica Mühlrad	Suppleant

Valberedning

Anders Hasselrot.

Firmateckning

Av styrelsen, två i förening

Revisorer

Frida Sylvén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- Stambyte genomfördes **1999**
- Vatten drogs ut till gårdshuset och upp till vinden **1999**
- Ny ventilation installerades **1999**
- Alla fönster renoverades på gathuset **2001**
- Trapphuset målades om **2001**
- Gårdshuset såldes i befintligt skick och köparen byggde om till bostad **2002**
- Gården totalrenoverades **2003**
- Balkonger byggdes mot innergården **2004**
- Värmeslingor installerades i stuprännorna på huvudbyggnaden **2004**
- Råvinden såldes och köparna byggde om till bostäder **2004–2005**
- Förråd byggdes i källaren **2005**
- Hiss installerades i huset **2005**
- Säkerhetsdörrar installerades i huvudbyggnaden **2006**
- Soprum byggdes mot gatan **2008**
- Takfläktar byttes ut **2010**
- Fiberkabel drogs in i fastigheten och kopparkabel till lägenheterna **2011**
- Taket på huvudbyggnaden och gårdshuset målades om **2011**
- Värmeslingor installerades i gårdshusets stuprännor **2011**
- Taksäkerhet förstärktes **2012**
- Värmeslingor i huvudbyggnadens stuprör byttes ut **2013**
- Gårdshusets tak byttes **2013**
- Ventilationen byggdes om **2014**
- Stammarna spolades **2015**
- Taksäkerhet uppdaterades med vajersläde **2015**
- Trapphuset målades om **2016**
- Fasaden mot gatan renoverades och målades **2016**
- Fönsterkarmarna mot gatan målades **2016**

Planerade underhåll

- Målning av fönster mot gatan och av fönster och fönsterkarmar mot gården samt renovering eller målning av fönstren på gårdshuset **2018–2020**
- Renovering av källare och tvättstuga **2020–2022**
- Omputsning och målning av fasad mot gården samt murarna på gården **2021–2025**
- Spolning av stammar, cirka **2025**

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	711 929	708 120	711 612	710 196
Resultat efter fin. poster	-286 866	-1 406 414	-142 529	-415 648
Soliditet, %	63	64	73	74
Yttre fond	276 594	193 299	117 144	117 144

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	10 716 106	-	-	10 716 106
Upplåtelseavgifter	900 250	-	-	900 250
Fond, yttre underhåll	193 299	-	83 295	276 594
Balanserat resultat	-3 577 512	-1 406 414	-83 295	-5 067 221
Årets resultat	-1 406 414	1 406 414	-286 866	-286 866
Eget kapital	6 825 729	0	-286 866	6 538 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 067 221
Årets resultat	-286 866
Totalt	-5 354 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	83 295
Balanseras i ny räkning	-5 437 382
	-5 354 087

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		711 929	708 120
Rörelseintäkter		33 822	6 644
Summa rörelseintäkter		745 751	714 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-647 702	-1 745 667
Övriga externa kostnader	6	-76 774	-75 878
Personalkostnader	7	-14 191	-12 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 484	-245 071
Summa rörelsekostnader		-984 151	-2 079 181
Rörelseresultat		-238 400	-1 364 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	331
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-48 471	-42 328
Summa finansiella poster		-48 466	-41 997
Resultat efter finansiella poster		-286 866	-1 406 414
Årets resultat		-286 866	-1 406 414

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 107 742	10 353 226
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 107 742</i>	<i>10 353 226</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>10 107 742</i>	<i>10 353 226</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 168	1 729
Övriga fordringar	11	39 371	40 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 500	32 539
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>81 039</i>	<i>74 480</i>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	2 303	2 303
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>2 303</i>	<i>2 303</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		195 940	183 236
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>195 940</i>	<i>183 236</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>279 282</i>	<i>260 019</i>
Summa tillgångar		10 387 023	10 613 244

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 616 356	11 616 356
Fond för yttre underhåll		276 594	193 299
Summa bundet eget kapital		11 892 950	11 809 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 067 221	-3 577 512
Årets resultat		-286 866	-1 406 414
Summa fritt eget kapital		-5 354 087	-4 983 926
Summa eget kapital		6 538 863	6 825 729
Avsättningar			
Avsättningar		34 225	23 125
Summa avsättningar		34 225	23 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 589 000	3 589 000
Summa långfristiga skulder		3 589 000	3 589 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 206	55 705
Övriga kortfristiga skulder		20 547	20 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	95 182	99 138
Summa kortfristiga skulder		224 935	175 390
Summa eget kapital och skulder		10 387 023	10 613 244

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Carlavagnen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	222 845	219 036
Årsavgifter, bostäder	476 580	476 580
Övriga intäkter	46 326	19 148
Summa	745 751	714 764

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	11 964	1 281
Fastighetsskötsel	154	8 334
Snöskottning	2 605	14 931
Städning	23 625	19 125
Trädgårdsarbete	925	0
Summa	39 273	43 671

Not 4, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	59 310	54 957
Sophämtning	14 220	14 192
Uppvärmning	182 421	230 946
Vatten	22 877	21 757
Summa	278 828	321 852

Not 5, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	10 584	10 552
Fastighetsförsäkringar	20 514	19 836
Fastighetsskatt	45 500	42 168
Kabel-TV	2 550	2 376
Reparationer	250 453	1 305 212
Summa	329 601	1 380 144

Not 6, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	9 025
Juridiska kostnader	11 969	0
Kameral förvaltning	27 304	15 500
Revisionsarvoden	13 125	26 500
Övriga förvaltningskostnader	24 376	24 853
Summa	76 774	75 878

Not 7, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	2 198	1 571
Styrelsearvoden	11 993	10 994
Summa	14 191	12 565

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48 444	42 328
Övriga räntekostnader	27	0
Summa	48 471	42 328

Not 9, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 355 695	14 355 695
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 002 470	-3 757 398
Årets avskrivning	-245 484	-245 071
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 247 954	-4 002 470
Utgående restvärde enligt plan	10 107 742	10 353 226
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 306 615</i>	<i>3 306 615</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 930 000	9 930 000
Taxeringsvärde mark	17 853 000	17 853 000
Summa	27 783 000	27 783 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 201	88 201
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 201	88 201
Ingående ackumulerad avskrivning	-88 201	-88 201
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 201	-88 201
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 11, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	28 750	29 596
Skattekonto	10 621	10 616
Summa	39 371	40 212

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	2 646	2 646
Försäkringspremier	18 648	16 784
Förvaltning	6 996	6 826
Räntor	285	66
Vatten	62	58
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 863	6 159
Summa	31 500	32 539

Not 13, Kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Fond Danske invest kort ränta	2 303	2 303
Summa	2 303	2 303

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	2018-01-02	1,35 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2018-01-02	1,35 %	1 939 000	1 939 000
Stadshypotek	2018-03-05	1,35 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2018-01-10	1,35 %	200 000	200 000
Summa			3 589 000	3 589 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
El	5 371	4 842
Förutbetalda avgifter/hyror	53 511	60 133
Städning	2 250	0
Uppvärmning	20 601	20 662
Utgiftsräntor	449	501
Summa	95 182	99 138

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

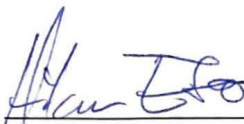
Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 14

Ort och datum



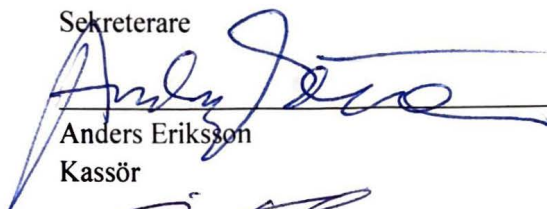
Annika Hjerpe
Ordförande



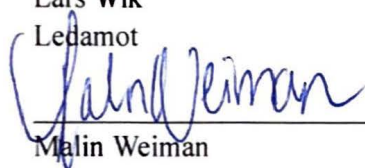
Håkan Edström
Sekreterare



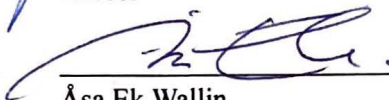
Lars Wik
Ledamot



Anders Eriksson
Kassör

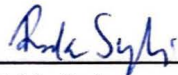


Malin Weiman
Ledamot



Åsa Ek Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 17



Frida Sylven
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Carlavagnen 17
Org.nr. 716419-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlavagnen 17 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carlavagnen 17 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2018



Frida Sylven

Auktoriserad revisor