

Styrelsen för Brf Karlavagnen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningen och dess fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-03 hos bolagsverket.

Föreningen förvärvade år 2000 fastigheten Karlavagnen 13 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2000-04-14 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2008-07-01.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärde försäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar. Det som kallas "gårdshus" ligger i vinkel med gathuset.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1124 kvm, varav 1080 kvm utgör lägenhetsyta och 44 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning

8 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- Import / Export med en löptid på 1 år.
- Telekommunikation med en återstående löptid på 4 år.

Byggnaden uppvärms av fjärrvärme.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

- Rörstamsbyte 1982, 1993 för de två nedersta våningarna.
- Elstamsbyte 1982.
- Omläggning av tak 2005, del av tak renoverades, hela målades.
- Nya balkonger 2003-2004.
- Målning av trapphus samt ny armatur / el 2004.

- En fasad på gårdshuset sågs över. Lös puts knackades loss varefter ny puts applicerades. Fönster på den fasaden reparerades och målades, 2007.

Vid tidpunkten för balkongbygget 2003/2004 finansierades detta helt av respektive medlemmar som valde att bygga balkong.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Efter årsskiftet har reglerutrustning för varmvatten och värme bytts. Utrustningen var sliten och den nya medger möjlighet att bättre optimera värmen för att förbättra uppvärmningsekonomin framledes.

Fastigheterna har bredbandsuppkoppling via Comhem.

Fastighetsförvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ingarö Kontorstjänst AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning – Jourman.

Föreningsfrågor

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 (4) överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att varje tillfälle prövas i styrelsen.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsens sammansättning

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2007, valdes följande styrelse:

Per Mangat	Ordförande	
Tomas Henriks	Ledamot	avflyttad under mandatperioden
Lina Fänge	Ledamot	
Lars Hofsjö	Ledamot	
Daniel Johansson	Ledamot	
Ulf Enström	Suppleant	
Erica Lindhqvist	Suppleant	

Valberedning har varit Leif Mettävainio, sammankallande, samt Magnus Jonsson.

Styrelsen har under året avhållit 6(7) protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Norlin Ordinarie Extern

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut sänktes avgifterna under året med 18 % (höjning med 6%). Denna avgiftssänkning kunde genomföras då samtliga avtal setts över men också avskaffandet av schablonskatten har bidragit till en stärkt ekonomi.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets underskott	- 57 495,73
Ansamlad förlust före reservering / ianspråktagande	<u>-656 091,10</u>
	- 759 546,83

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres **-759 546,83**

Enligt föreningens stadgar kommer även en avsättning till yttre reparationsfonden att ske för 2007 (bokföres 2008) med kronor 45 960,00.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	648 388	780 350
Övriga rörelseintäkter			36 617
Summa intäkter		648 388	816 967
Kostnader			
Fastighetskostnader	2	-12 592	-19 348
Reparationer	2	-32 792	-56 335
Taxebundna kostnader, el, värme, vatten, sopor		-227 568	-204 183
Övriga driftskostnader, tomträtt, TV		-66 128	-81 689
Fastighetsskatt		-63 740	-70 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-71 582	-53 497
Avskrivningar		-118 358	-96 480
Summa kostnader		-592 760	-581 892
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		55 628	235 075
Ränteintäkter		10 541	3 276
Räntekostnader		-129 752	-114 328
Räntebidrag		8 324	18 712
Summa finansiella poster		-110 887	-92 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 259	142 735
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 237	-82 395
Skatt ändrad taxering		0	5 510
Summa skatt		-2 237	-76 885
ÅRETS RESULTAT		-57 496	65 849

BALANSRÄKNING	NOT	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	18 254 910	18 282 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		0	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 254 910	18 284 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	21 714
Skattekonto		9 229	0
Förutbetalda kostnader	4	21 172	20 483
Upplupna räntebidrag		0	2 183
Summa kortfristiga fordringar		30 401	44 380
Kortfristiga placeringar	5	0	292 720
Kassa och bank			
Bank Handelsbanken		411 267	384 799
Bank Kaupthing Bank		297 835	0
		709 102	384 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		739 503	721 899
SUMMA TILLGÅNGAR		18 994 413	19 006 360
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 370 210	15 370 210
Upplåtelseavgifter		560 803	560 803
Fond för yttre underhåll	7	183 840	137 880
Summa bundet eget kapital		16 114 853	16 068 893
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-702 051	-721 940
Summa ansamlad förlust o årets resultat		-57 496	65 849
		-759 547	-656 091
Summa eget kapital		15 355 306	15 412 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 825 030	2 825 030
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		129 184	14 648
Skatteskulder		14 047	147 245
Övriga kortfristiga skulder		536 488	555 067
Upplupna kostnader	9	47 870	47 337
Förutbetalda avgifter och hyror		86 487	4 231
Summa kortfristiga skulder		814 076	768 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 994 413	19 006 360
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		4 398 000	4 398 000
		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämnden allmänna råd: BFNAR 2003:4

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad på nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
Byggnader	0,50%	0,50%
Balkong / Terrass	3,00%	3,00%
Tak	5,00%	5,00%
Fasadrenovering	20,00%	-

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

NOTER

1 Rörelsens intäkter	2007	2006
Årsavgifter	513 492	627 384
Hysesintäkter	154 460	152 966
Övriga intäkter	-19 564	
	648 388	780 350

2 Rörelsens kostnader	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad		3 428
Mattvävt / hymnattor	3 503	2 925
Serviceavtal	0	3 874
Hiss	0	4 283
Förbrukningsmateriel	9 089	4 838
	12 592	19 348
Reparationer		
Tvättstuga	11 285	7 555
Källare	499	1 206
Trapphus	1 875	0
Portar	8 300	7 500
Lås	1 234	3 098
VVS	461	2 988
Värmeanläggning	2 000	9 444
Elinstallationer	1 208	3 934
Hiss	5 931	20 610
	32 792	56 335

3 Byggnader	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	18 980 150	18 980 150
Årets upprustning	109 385	0
Utgående anskaffningsvärde	19 089 535	18 980 150
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-697 688	-582 629
Årets avskrivningar (0,7% av anskaffningsvärde)	-136 937	-115 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-834 625	-697 688
Bokfört värde	18 254 910	18 282 462

Taxeringsvärde		
Byggnader	10 134 000	7 192 000
Mark	9 600 000	7 800 000
	19 734 000	14 992 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 200 000	14 600 000
Lokaler	534 000	392 000
	19 734 000	14 992 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4209	3 951
Tomträttsavgäld	15 750	15 750
Kabel-tv	803	782
Bankavgift	410	0
	21 172	20 483

5 Kortfristiga placeringar

Fonder	Summa nominellt värde	Bokfört värde 2007-12-31	Verkligt värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
Lux Ränta / SSF Swedish Bonds	230 000	0	0	230 000
Lux Obligation / SSF Swedish Short Term Assets	60 751	0	0	62 720
		0	0	292 720

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Föreningens fond yttre underhåll	Bal.Resultat	Upplåtelse avgifter	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 370 210	137 880	-721 939	560 802	65 849	15 412 802
Disposition föreg års res		45 960	19 889		-65849	0
Förändring under året					-57496	-57 496
Belopp vid årets utgång	15 370 210	183 840	-702 050	560 802	-57 496	15 355 306

7 Fond för yttre underhåll	2007-12-31	2006-12-31
Vid årets början	137 880	91 920
Reservering enligt stadgar	45 960	45 960
Vid årets slut	183 840	137 880

8 Skulder till Kreditinstitut

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Konvertering
Stadshypotek AB	4,31	962 515	962 515	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,48	900 000	900 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	6,54	962 515	962 515	2010-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 825 030	2 825 030	

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Låneräntor	15 645	12 737
Fastighetsskötsel	966	0
El	2 507	10 600
Vatten	3 796	0
Revisionsarvode	8 000	8 000
Värme	16 956	16 000
	<u>47 870</u>	<u>47 337</u>

Stockholm 2008-05-19

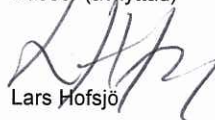


Per Mangat
Ordförande

Tomas Henriks
Kassör (avflyttad)



Lina Fänge




Lars Hofsjö



Daniel Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-05-20



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen 13

Org nr 769600-1101


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karlavagnen 13 för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2008



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor