

ÅRSREDOVISNING

BRF KARLAVAGNEN 13

Org nr 769600-1101



för räkenskapsåret 2013

Den ordinarie föreningsstämman kommer att avhållas den 27 maj se separat kallelse

Styrelsen för Brf Karlavagnen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår.

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 tomträätten till fastigheten. Tomträttsavtalet gällde oförändrat till och med 2008-07-01. Därefter har föreningen fått ett nytt avtal vilket löper på fram till 2038-07-01 vilket är det tidigaste uppsägningsdatumet.

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

Fastigheten är fullvärde försäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och har bredbandsuppkoppling via Comhem, samt Fibernät via Stockholms Stadsnät.

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.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokal med taxeringsvärde från år 2013 totalt kronor 27 075 000 (23 896 000), fördelat på byggnader kronor 12 275 000 (11 096 000) och mark kronor 14 800 000 (12 800 000).

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.
- En lokal ledig för uthyrning - avflytt tidigare hyresgäst 1401031

Byggnaden uppvärms av fjärrvärme.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträckte sig fram till 2011, och styrelsen arbetar nu på att framställa en ny 10-årsplan. 

Enligt föreningens stadgar avsättes varje kalender minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll.

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, vilket finansierades helt av respektive medlem vilka valde att bygga balkong.
- 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.
- Innegården som förening tillhanda håller gjordes under 2008 en nyanläggning och uppfräschning.
- Under 2009 har värmecentralen byts ut i fastigheten.
- Nytt expansionskärl under 2010. Detta har medfört lägre och jämnare värmeförbrukning i fastighetens lägenheter och gemensamma utrymmen.
- Nya nyckellås i fastighets gemensamma utrymmen utbyta under 2010.
- Under 2010 genomfördes en stamspolning i alla stammar i fastigheten med bra resultat och inga återgångar behövdes göra.
- Under 2011 genomfördes mindre elarbeten i syfte att förbättra belysningen i trapphuset.
- Under 2012 installerades nytt bredband i fastigheten via Stockholms Stadsnät AB och samtliga lägenheter anslöts vid installationen.
- 2013 har inga åtgärder genomförts.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Inga större väsentliga händelser har hänt efter verksamhetsårets slut.

Fastighetsförvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ingarö Kontorstjänst AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning – Jourman.
- Istappsbevakning och snöskottning tak– ME-flytt

Föreningsfrågor

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st, med 25 (21) medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 (2) överlåtits.

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

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

Styrelsearvode är utbetalt och KU insänd till Skatteverket.

Styrelsens sammansättning

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2013, valdes följande styrelse: 

Göran Svensson	Ordförande
Jonas Lindstrand	Ledamot
Eva Lindström	Ledamot
Ghazal Voghoui	Ledamot
Emmeli Österdahl	Ledamot
Peter Lundbeck	Suppleant

Valberedning har varit Ulf Nilsson och Alexandra Hofsjö

Revisor

Niclas Wärenfeldt , BoRevision i Sverige AB som ordinarie revisor och byrån utser revisors
suppleant vid ev. behov.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt

Enligt senaste skattelagstiftningen utgår det en kommunal fastighetsavgift med kronor
1 210(1 365) per lägenhet och år samt fastighetsskatt med 1% av lokalens taxeringsvärde per år.

Årsavgifter

År 2006 höjdes avgiften med 6%

År 2007 sänktes avgiften med 18% per kvm 479 kronor

År 2008-2011 oförändrat

År 2012 höjdes avgiften med 3%

År 2014 höjdes avgiften med 3%, blir per kvm c:a 506 kronor

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	16 015	16 663	16 712
Lån per kvm bostadsyta kr	2 606	2 633	2 659
Genomsnittlig skuldränta %	2,86	3,94	2,00
Fastighetens belåningsgrad	16,27	15,80	15,00

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig
låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.
Lån per kvm är räknat på bruttobeloppet före årets amorteringar.

Dispositionsförslag

Föreningens redovisade resultat för 2013 är ett underskott med kronor 55 065:50, vilket styrelsen
förlår att medlen ska disponeras enligt nedan.

Balanserat resultat	-1 603 054,03
Årets resultat	<u>-55 065,50</u>
	-1 658 119,53
Överföring till fond för yttre underhåll	-81 225,00
Överföres i ny räkning	-1 739 344,53

Beträffande föreningens resultat och ställning per den 2013-12-31 i övrigt hänvisas till följande
resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	693 283	678 167
Övrig intäkt från tidigare bokförda balkonger		10 095	0
Summa intäkter		703 378	678 167
Kostnader			
Fastighetskostnader	2	-934	-4 119
Reparationer	2	-53 820	-48 251
Taxebundna kostnader	3	-224 539	-242 043
Övriga fastighetskostnader	4	-40 148	-29 769
Tomträtt		-152 000	-152 000
Fastighetsskatt		-21 690	-24 070
Fastighetsförsäkring		-24 151	-21 209
Styrelsearvode		0	-22 000
Sociala avgifter å ovan (31,42%)		0	-7 102
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode, administration		-40 417	-37 644
Avskrivningar	5	-119 601	-119 605
Summa kostnader		-677 300	-707 811
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		26 079	-29 644
Ränteintäkter		0	124
Räntekostnader		-81 143	-112 132
Summa finansiella poster		-81 143	-112 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 065	-141 654
ÅRETS RESULTAT		-55 065	-141 654

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	17 442 717	18 014 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 442 717	18 014 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 814	3 434
Skattekonto		6 813	6 757
Förutbetalda kostnader	6	64 192	59 770
Summa kortfristiga fordringar		76 819	69 961
Kassa och bank			
Bank Handelsbanken		214 377	230 513
		214 377	230 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		291 196	300 474
SUMMA TILLGÅNGAR		17 733 913	18 314 870
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 248 000	15 248 000
Upplåtelseavgifter		683 013	683 013
Fond för yttre underhåll	8	486 316	414 628
Summa bundet eget kapital		16 417 329	16 345 641
Ansamlad förlust		-1 603 054	-1 389 713
Årets resultat		-55 065	-141 653
Summa ansamlad förlust o årets resultat		-1 658 119	-1 531 366
Summa eget kapital		14 759 210	14 814 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 814 863	2 843 295
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 179	25 687
Skatteskulder		2 292	2 292
Övriga kortfristiga skulder, balkongrenovering		0	462 174
Upplupna kostnader	10	81 227	111 682
Förutbetalda avgifter och hyror		55 142	55 465
Summa kortfristiga skulder		159 840	657 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 733 913	18 314 870
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.

Enligt dom av högsta förvaltningsdomstolen så skall numer ingen skatt utgå på ränteintäkter i bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämnden allmänna råd: BFNAR 2003:4, och avsättning sker enligt stadgarna, 0,3% av taxeringsvärdet.

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. Tidigare upptagna tillgångar och skulder för fastigheten har detta år återförts då dessa var betalda direkt av medlemmar.

	2013	2012	2011	2010	2009
Byggnader	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Balkong / Terrass	0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Tak	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Fasadrenovering	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Gård	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Fjärrvärmeväxlare	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

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	2013	2012
Årsavgifter	528 897	513 880
Hysesintäkter	69 007	69 616
Lokalhyres intäkter	93 028	91 531
Överlåtelse-pantsättnings-förseningsavgifter	2 351	3 140
	693 283	678 167
2 Rörelsens kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetskostnader		
Mattvätt / hyrmattor /städ	934	4 119
	934	4 119
Reparationer		
Gård	0	9 335
Portar/balkonger	2 375	4 675
Lås	0	3 445
VVS	28 817	5 643
Förbrukningsmaterial	6 758	9 516
Hiss	15 870	15 637
	53 820	48 251
3 Taxebundna kostnader		
Elavgifter	22 613	23 478
Fjärrvärme	154 446	155 768
Vatten och avlopp	24 484	35 590
Sophantering	22 996	27 207
	224 539	242 043

4 Övriga fastighetskostnader

Lokaivård	25 594	26 149
Kabel-TV	3 634	3 620
Nätverksuppkoppling	10 920	0
	<u>40 148</u>	<u>29 769</u>

5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	19 556 257	19 471 180
Årets upprustning/avfört	-452 079	85 077
Utgående anskaffningsvärde	19 104 178	19 556 257
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 541 860	-1 422 255
Årets avskrivningar	-119 601	-119 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 661 461	-1 541 860
Bokfört värde	17 442 717	18 014 397
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 275 000	11 096 000
Mark	14 800 000	12 800 000
	27 075 000	23 896 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	26 600 000	23 400 000
Lokaler	475 000	496 000
	27 075 000	23 896 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 439	17 672
Tomträttsavgäld	38 000	38 000
Kabel-tv	908	3 638
Nätverkuppkoppling	2 730	0
Securitas	2 655	0
Bankavgift	460	460
	64 192	59 770

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Föreningens fond yttre underhåll	Bal.Resultat	Upplåtelse avgifter	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 248 000	414 628	-1 389 713	683 013	-141 653	14 814 275
Justering enl. stämman		71 688	-71 688			0
Disposition föreg års res		0	-141 653		141 653	0
Årets resultat					-55 065	-55 065
Belopp vid årets utgång	15 248 000	486 316	-1 603 054	683 013	-55 065	14 759 209

8 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	414 628	342 940
Reservering enligt stadgar	71 688	71 688
Vid årets slut	486 316	414 628

9 Skulder till Kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Konvertering
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	2,95%	2 814 863	2 843 295	2014-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 814 863	2 843 295	

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Låneräntor	7 053	9 466
Administration bank etc	641	522
Styrelsearvoden inkl soc. Avgifter	28 925	29 100
EI	2 012	2 928
Vatten	5 785	5 999
Sopor	716	0
Revisionsarvode	15 000	15 000
Värme	21 095	25 933
Trappstädning	0	22 412
Övrigt	0	322
	<u>81 227</u>	<u>111 682</u>

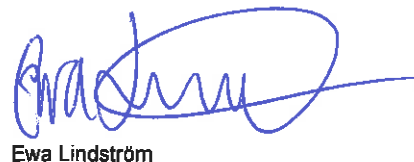
Stockholm 2014-



Göran Svensson



Jonas Lindstrand



Ewa Lindström

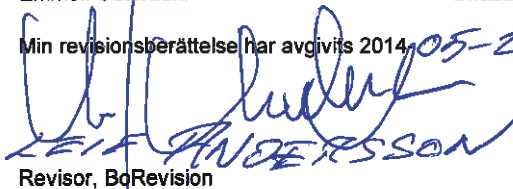


Emmeli Österdahl



Ghazal Voghoui

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-05-22



LEIF ANDERSSON
Revisor, BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 13, org.nr 769600-1101

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 13 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 13 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

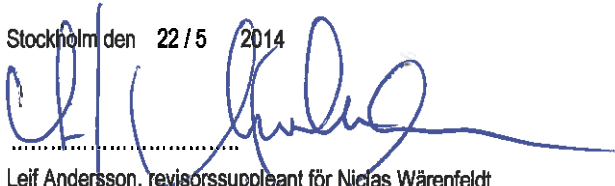
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 22 / 5 2014



Leif Andersson, revisorssuppleant för Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB