

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-23. Extra stämma med anledning av vindsförsäljning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KARLAVAGNEN 12	1913	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

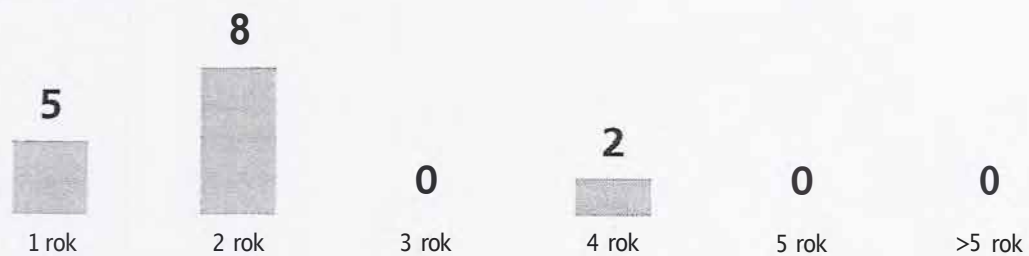
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 979 m², varav 790 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	107 m ²	2018-03-31
Kontor	58 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Karlavagnen 12	Förvärv 1913

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av förråd i källare	2017	Genomförd
Renovering av källare	2017	Genomförd
Återställning efter WS-skada i lgt 1202 gatuhus	2017	Genomförd
Omdragning av el i källare	2017	Genomförd
Renovering och återställning efter fuktskada lgh 1201 gårdshus	2016-2017	Genomförd
Renovering och återställning av fasad mot grannförening gårdshuset	2016-2017	Genomförd
Omläggning av tak gårdshus	2016-2017	Genomförd
Byte av expansionskärl i källaren	2014	
Renovering av tvättmaskin	2014	
Balkongbyggen	2014	Genomförd
Fasadrenovering	2014	Genomförd
Tätning av gården mot källaren	2013 -2014	
Byte av kallvattenstammar i källare	2013-2014	
Byte av avloppsstammar i källare	2013 -2014	
Rörelsedektorstyrda energilampor installerade i trapphuset	2013	
Renovering av stuprör/gården	2013	
Byte av dagvattenbrunnar gården	2013 -2014	
Installation av ny brunn samt sammankoppling av brunnar	2013 -2014	
Byte av avloppsstammar mellan källare och gårdshus	2013-2014	
Oklädningsrumsbygge för hyreslokal i källare (restaurangen)	2013-2014	
Installation av sopphiss	2011	enligt lag
Renovering av trappuppgång	2008	
Byte av port, Renovering av tvättstuga	2007	
Nya balkonger, stuprörsbyte	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
genomgång och upprustning av varm och kallvattenstråk	2013	
Branddörrar lägenheter	2017	Framflyttat
Golv trapphus	2018	Framflyttat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Rättbekämpning	Rertokil

Övrig information

23 februari 2017 hölls en extrastämma med anledning att frågan av vindförsäljningen krävde ett nytt beslut från föreningsstämman. Detta då styrelsen tagit fram ny information som eventuellt öppnar upp för extern försäljning av föreningens råvind.

En ny styrelse tillsattes då flera medlemmar av styrelsen uttryckte intresse för köpa vinden för egen del.

Den nya styrelsen fick i uppdrag att ytterligare undersöka de legala och finansiella förutsättningarna för en försäljning till en extern köpare.

Resultatet rapporteras till ordinarie föreningsstämma.

föreningen, ekonomi

föreningens ekonomi är god trots årets två stora renoverings och återställningsprojekt.

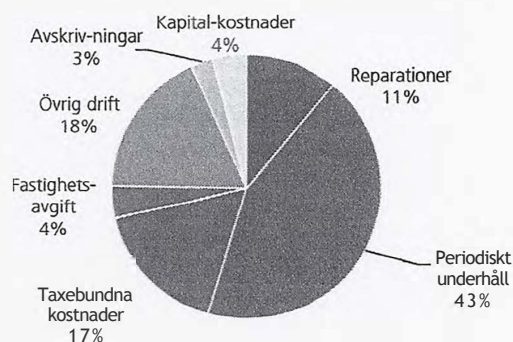
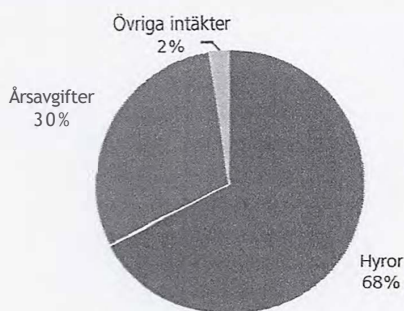
Föreningens låneportfölj är låg i förhållande till fastighetens värde.

Kommande vindförsäljning ger möjlighet till ytterligare förstärkning av föreningens ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 885	324 910
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	722 302	711 759
Finansiella intäkter	200	155
Minskning långa fordringar	1 000 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 345
Medlemsinsatser	325 000	0
Balkongfond	4 254	4 272
Kapitaltillskott	0	333 000
Ökning av kortfristiga skulder	96 374	0
	2 148 130	1 073 531
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 369 084	601 443
Finansiella kostnader	59 828	60 935
Ökning av långfristiga fordringar	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga fordringar	18 142	0
Minskning av långfristiga skulder	6 700	6 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 478
	1 453 754	1 681 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 411 261	716 885
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	694 376	391 975

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skoner och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadsenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande återställning efter fuktskada i gårdshus och omgränsande fasader till grannförening. Omdragning av källare. Renovering källare. Installation av förråd i källare. Omstart av förhandlingar försäljning av råvind. Löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: ?

Avgående medlemmar: ?

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	275	272	272	272
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 579	2 527	2 541	2 542
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 317	4 325	4 334	2 064
Elkostnad/m ² totalyta	36	31	28	32
Värmekostnad/m ² totalyta	176	171	139	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	62	113	52
Soliditet(%)	0	0	0	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-745	11	-1 774	-5
Nettoomsättning (tkr)	722	712	717	717

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 790 m² bostäder och 189 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 199	0	0	70 199
Reservfond	11 250	0	0	11 250
Upplåtelseavgifter	577 000	325 000	0	252 000
Kapitaltillskott	333 000	0	0	333 000
Fond för yttre underhåll	283 626	141 813	0	141 813
Balkongfond	52 694	4 254	0	48 440
S:a bundet eget kapital	1 327 769	471 067	0	856 702
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 995 452	-141 813	10 721	-1 864 360
Årets resultat	-745 225	-745 225	-10 721	10 721
S:a ansamlad förlust	-2 740 677	-887 038	0	-1 853 639
S:a eget kapital	-1 412 908	-415 971	0	-996 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-745 225
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 853 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 813
summa balanserat resultat	-2 740 677

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

283 626
-2 457 051

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	722 302	711 759
Summa rörelseintäkter		722 302	711 759
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 222 961	-457 214
övriga externa kostnader	Not 4	-146 123	-144 229
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-38 815	-38 815
Summa rörelsekostnader		-1 407 899	-640 258
RÖELSERESULTAT		-685 597	71 501
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 828	-60 935
Summa finansiella poster		-59 628	-60 780
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-745 225	10 721
ÅRETS RESULTAT		-745 225	10 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	959 516	998 331
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		959 516	998 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar		0	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	1 002 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		961 516	2 000 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 654	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 440 351	730 487
Summa kortfristiga fordringar		1 443 005	730 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 443 005	730 487
SUMMA TILLGÅNGAR		2 404 521	2 730 818

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		647 199	322 199
Reservfond		11 250	11 250
Kapitaltillskott		333 000	333 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	283 626	141 813
Balkongfond		52 694	48 440
Summa bundet eget kapital		1 327 769	856 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 995 452	-1 864 360
Årets resultat		-745 225	10 721
Summa fritt eget kapital		-2 740 677	-1 853 639
SUMMA EGET KAPITAL		4 412 908	-996 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 403 386	3 410 086
Summa långfristiga skulder		3 403 386	3 410 086
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	6 700	6 700
leverantörsskulder		142 585	67 488
Övriga skulder		172 087	156 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	92 671	87 320
Summa kortfristiga skulder		414 043	317 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 404 521	2 730 818

TiHäggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	15-20 år	15-20 år
Tak	40 år	40 år
Balkonger	50 år	50 år
Underhållspost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETIOOMSÄTNING

	2016	2015
Årsavgifter	217 336	214 691
Hyror lokaler momspliktiga	487 462	477 542
Vattenintäkter	3 465	3 865
Värmeintäkter	14 040	15 660
Öresutjämning	-1	1
	722 302	711 759

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fast\9hetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 277	0
	Snöröjning/sandning	8 535	8336
	Städning entreprenad	17 376	16 128
	Bevakning	8 232	0
	Gård	0	449
	Serviceavtal	11 663	8 053
	Brandskydd	0	2 065
		55 083	35 030
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 538
	Tvättstuga	0	1 225
	Entreltrapphus	1 872	2 145
	Lås	0	1 868
	WS	2 197	14 651
	Elinstallationer	8 221	6 724
	Skador/klotter/skadegörelse	5 030	16 183
	Vattenskada	144 863	18 737
		162 183	66 070
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	594 018	0
	Tak	46 197	0
	Fasad	0	-3 750
		640 215	-3 750
	Taxebundna kostnader		
	El	35 679	30 389
	Värme	172 270	167 390
	Vatten	24 691	20 055
	Sophämtning/renhållning	11 859	12 837
	Grovsoeor	1 136	10 809
		245 635	241480
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 951	32 366
	Kabel-TV	20499	20 244
	Bredband	8 303	8 081
		61 753	60 691
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58092	57 692
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 222 961	457 214

Not4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	0	2 026
	Juridiska åtgärder	18 576	68 751
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	156	6 599
	Styrelseomkostnader	1 986	0
	Förvaltningsarvode	54 324	55 738
	Administration	1 872	1 825
	Konsultarvode	60 409	0
	Föreningsavgifter	4 294	4 786
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	4 080
		146 123	144 229

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 415	1 415
	Förbättringar	37 400	37 400
		38 815	38 815

Not 6	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	0	-240 000
		0	-240 000

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 586 607	1 586 607
	Utgående anskaffningsvärde	15 866 07	15 866 07
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-588 276	-549 460
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 815	-38 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-627 091	-588 276
	Planenligt restvärde vid årets slut	959 516	998 331
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	105 000	105 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 290 000	9 840 000
	Taxeringsvärde mark	14 544 000	12 389 000
		23 834 000	22 229 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 800 000	18 200 000
	Lokaler	4 034 000	4 029 000
		23 834 000	22 229 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 592	1 592
	Nyanskaffningar	0	0
	<i>Utrangering/försäljning</i>	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 592	1 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 592	-1 592
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	<i>Utrangering/försäljning</i>	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 592	-1 592
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	22 414	6 526
	Skattefordran	6 676	7 076
	Klientmedel hos SBC	1411261	716 885
		1440351	730487
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2000	2000
Not 11	FOND FÖR YTIRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	141 813	421 655
	Reservering enligt stadgar	141 813	141 813
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-421 655
	Vid årets slut	283 626	141 813

Not12 SKULDER Till KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	330 000	330 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,650 %	310 996	310 996	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,650 %	330 000	330 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,860 %	93 790	94 790	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,550 %	361 950	365 750	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,990 %	183 350	185 250	2018-06-01
Handelsbanken	1,650 %	1800000	1800000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		3 410 086	3 416 786	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700	-6 700	
		3 403 386	3 410 086	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 376 586 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	3 430 000	3 430 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

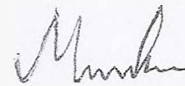
Installation av branddörrar. Renovering av trapphus. Genomgång kallvattanstammar.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	5 567	5 602
	Förutbetalda avgifter och hyror	87 104	81 718
		92671	87 320


Styrelsens underskrifter

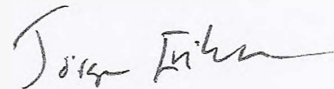
STOCKHOLM den 19/6 2017


Sten Jensen
Ordförande



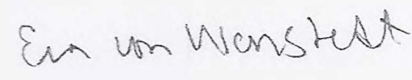
Måns Axelsson
Sekreterare


c Beatrice Sanna Salqvist
Kassör



Carl Arne Jörgen Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/6 2017


Eva von Wernstedt