

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karolinagården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Niels Möller	Ordförande
Edward Grundström	Ledamot
Robert Gustafsson	Ledamot
Viveca Lindfors	Ledamot

Christoffer Engvall	Suppleant
Inger Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Ralf Toresson Revision AB
Annika Sonnenstein	Ordinarie Intern	
Fredrica Engström	Suppleant Intern	

Valberedning

Malin Borg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-13. Extra stämma med anledning av dräneringsarbete.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SLÄGGAN 1	1986	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

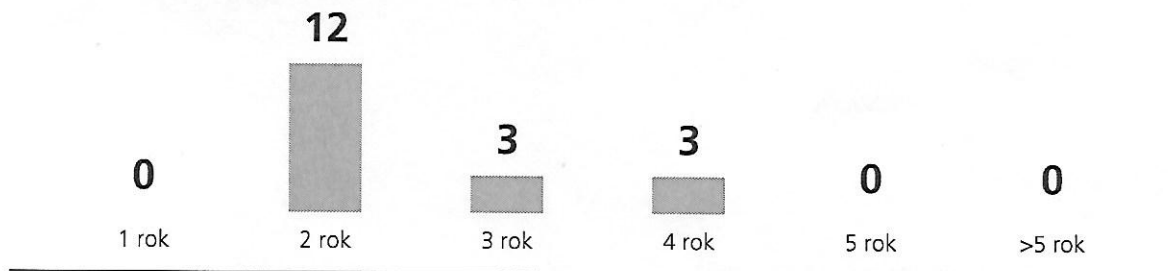
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 444 m², varav 1 280 m² utgör lägenhetsyta och 164 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager	164 m ²	2017-12-01-2018-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utvändig grundisolering	2017	
Anslutning till Stokabs fibernät	2017	Terminerat i ODF i huset
Målning och byte av elarmatur i trapphus	2014	
Renovering av el i källaren	2010	
Rörstambyte och totalrenovering av badrum	2008 - 2009	
Byte av värmesystem	2007	
Skorsten och ventilation	1997	Renovering och tätning
Omläggning av tak	1995	
Renovering av balkonger	1982	
Elstambyte	1979 - 1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya vatten- och avloppsledningar	2018	
Nytt bredband i huset	2018	2018-2019
Asfaltering av p-platser	2018	
Omläggning av gräsmattan	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

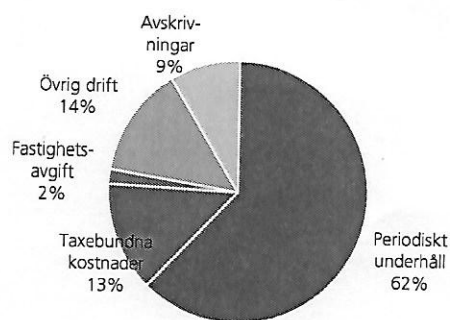
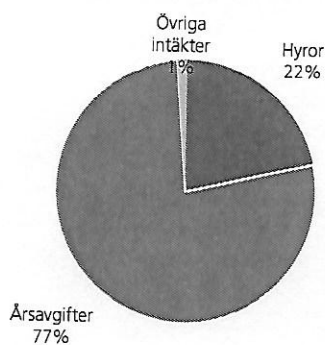
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 997	745 860
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	812 215	813 410
Finansiella intäkter	25	256
Minskning kortfristiga fordringar	840	1 668
Ökning av långfristiga skulder	1 710 960	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 297 099	6 203
	3 821 139	821 537
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 754 773	575 601
Finansiella kostnader	5 631	400
Ökning av materiella anläggningstillgångar	108 750	0
Minskning av långfristiga skulder	0	6 400
	1 869 155	582 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 936 981	984 997
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 951 984	239 137

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, 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
Utvändig grundisolering, indragning av fibernät

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	491	491	491	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	878	878	878	878
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 693	356	361	399
Elkostnad/m ² totalyta	29	25	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	124	128	135	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	0	10	12
Soliditet (%)	59	91	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 117	68	101	29
Nettoomsättning (tkr)	812	810	804	803

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 280 m² bostäder och 164 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	2 597 553	0	0	2 597 553
Upplåtelseavgifter	3 746 395	0	0	3 746 395
Fond för yttre underhåll	29 411	9 532	-37 313	57 192
S:a bundet eget kapital	6 373 359	9 532	-37 313	6 401 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 999	-9 532	105 656	-105 123
Årets resultat	-1 117 488	-1 117 488	-68 343	68 343
S:a ansamlad förlust	-1 126 487	-1 127 020	37 313	-36 780
S:a eget kapital	5 246 872	-1 117 488	0	6 364 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 117 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 532
summa balanserat resultat	-1 126 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 126 487
----------------------------------	-------------------

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

cl
03

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	811 715	809 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	3 543
Summa rörelseintäkter		812 215	813 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 590 272	-483 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 150	-73 261
Personalkostnader	Not 6	-17 351	-18 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 323	-169 323
Summa rörelsekostnader		-1 924 096	-744 924
RÖRELSERESULTAT		-1 111 881	68 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 631	-400
Summa finansiella poster		-5 606	-144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 117 488	68 343
ÅRETS RESULTAT		-1 117 488	68 343

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 888 892	5 942 538
Maskiner och inventarier	Not 9	0	6 927
Summa materiella anläggningstillgångar		5 888 892	5 949 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 888 892	5 949 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 965 810	1 014 666
Summa kortfristiga fordringar		2 965 810	1 014 666
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 677	1 677
Summa kassa och bank		1 677	1 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 967 487	1 016 343
SUMMA TILLGÅNGAR		8 856 379	6 965 808

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 343 948	6 343 948
Fond för yttre underhåll	Not 11	29 411	57 192
Summa bundet eget kapital		6 373 359	6 401 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 999	-105 123
Årets resultat		-1 117 488	68 343
Summa fritt eget kapital		-1 126 487	-36 780
SUMMA EGET KAPITAL		5 246 872	6 364 360
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 166 500	449 140
Summa långfristiga skulder		2 166 500	449 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	6 400
Leverantörsskulder		1 367 283	62 803
Övriga skulder		7 152	8 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	68 572	74 507
Summa kortfristiga skulder		1 443 007	152 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 856 379	6 965 808

Noter

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2017	2016
Byggnader	66år	66år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Värmeanläggning	20år	20år
Stambyte	40år	40år
Maskiner	5år	5år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	628 257	628 257
Hyror lokaler	144 000	144 000
Hyror parkering	30 050	31 800
Överlåtelse/pantsättning	1 556	3 545
Avgift andrahandsuthyrning	7 801	2 214
Öresutjämning	51	51
	811 715	809 867

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	500	3 543
	500	3 543

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 606	0
	Städning entreprenad	26 775	28 716
	Sotning	0	29 076
	Gård	2 503	0
	Förbrukningsmateriel	768	30
	Fordon	0	448
		31 652	58 270
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	14 216
	Tvättstuga	0	2 069
	Källare	0	2 424
	Elinstallationer	0	4 136
		0	22 845
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 313
	Mark/gård/utemiljö	1 194 100	0
		1 194 100	37 313
	Taxebundna kostnader		
	El	41 402	36 608
	Värme	179 229	185 481
	Vatten	28 697	29 748
	Sophämtning/renhållning	13 526	13 990
		262 854	265 827
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 708	32 819
	Kabel-TV	32 788	32 044
		66 496	64 863
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 170	34 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 590 272	483 442

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 750
	Föreningskostnader	767	0
	Styrelseomkostnader	3 492	2 461
	Förvaltningsarvode	55 950	56 332
	Förvaltningsarvoden övriga	31 599	0
	Administration	21 022	1 718
	Konsultarvode	21 570	0
		147 150	73 261

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 497	14 500
	Sociala kostnader	2 854	4 398
		17 351	18 898
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	47 659	47 659
	Förbättringar	114 737	114 737
	Maskiner	6 927	6 927
		169 323	169 323
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 417 806	8 417 806
	Nyanskaffningar	108 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 526 556	8 417 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 475 268	-2 312 872
	Årets avskrivningar enligt plan	-162 396	-162 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 637 664	-2 475 268
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 888 892	5 942 538
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 087 530	1 087 530
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 917 000	11 917 000
	Taxeringsvärde mark	9 633 000	9 633 000
		21 550 000	21 550 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 400 000	20 544 000
	Lokaler	1 150 000	1 006 000
		21 550 000	21 550 000

6
A1

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 126	113 126
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 126	113 126
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-106 199	-99 273
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 927	-6 927
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-113 126	-106 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 926

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 438	14 432
	Skattefordran	16 068	16 914
	Klientmedel hos SBC	2 935 304	983 320
		2 965 810	1 014 666

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	57 192	47 660
	Reservering enligt stadgar	9 532	9 532
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 313	0
	Vid årets slut	29 411	57 192

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SEB	1,360 %	166 500	166 500	2018-11-28
	SEB	1,340 %	0	289 040	2017-09-28
	Handelsbanken	0,853 %	2 000 000	0	2018-03-19
	Summa skulder till kreditinstitut		2 166 500	455 540	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 400	
			2 166 500	449 140	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	2 375 000	1 500 000
------------------------	-----------	-----------

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Ränta	91	477
Avgifter och hyror	68 481	74 030
	68 572	74 507

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Asfaltering av p-platserna, omläggning av gräsmattan, nya vatten- och avloppsledningar, nytt bredband i huset

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 21 / 2 2018

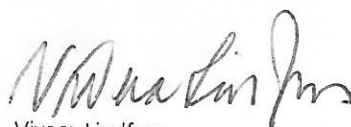


Niels Möller
Ordförande



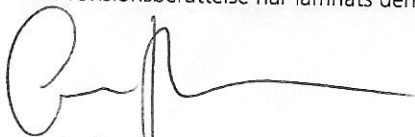
Edward Grundström
Ledamot

Robert Gustafsson
Ledamot



Viveca Lindfors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2018



Carina Toresson
Extern revisor



Annika Sonnenstein
Intern revisor