

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 2000-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-16 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

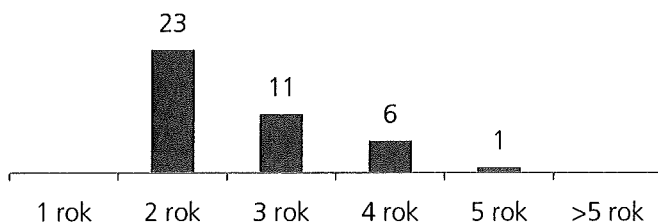
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3683 kvadratmeter, varav 2963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 720 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



*Handwritten signatures and initials:*  
PA IF  
KBY

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	153 kvm	2014-01-31
Kontor och förråd	69 kvm	2014-01-31
Möbelcafé	197 kvm	2012-02-28
Förråd	30 kvm	2013-09-13
Förråd	3 kvm	2012-03-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel
Bastu	I anslutning till tvättstugan finns en bastu
Övrigt	I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen
Garage	I föreningens källare finns 24 parkeringsplatser

W

BA TH  
Kry

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé	2011	Bytet bekostades av Möbelcafé
Ommålning tak, fasadkant	2011	Avser kanterna i övergången fasad/tak
Vinden	2010	Byte av fönster i vindsförråd
Hiss	2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå
Soprum	2009	Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering
Portar	2009	Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga
Ventilation/OVK	2009	Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd
Värme	2009 - 2010	Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010.
Våningsplan i trapphus	2008	Helrenovering
Fönsterrenovering	2007	Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar
Portar	2007	Byte av entréport och port till gården
Hisskorg	2007	Renovering och säkerhetsanpassning
Renovering av entrén	2006	Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet
Renovering av ventilationssystemet	2005	Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik
Bullerdämpning	2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet	2005 - 2006	100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok
Byte till säkerhetsdörrar kl 3	2005	Alla lägenheter
Fjärrvärmecentral	2004	Utrustningen utbytt
Entréplanet	2004	Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga
Fyra hyresrättslägenheter	2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
Tvättstuga	2003	Helrenovering
Gård	2003	Renovering och tätning av gårdens tätskikt.
OVK, Ventilationskontroll	2002 - 2003	OVK godkänd
Omläggning av tak	2002	Avsåg omläggning av delar av takpappen.
Hiss	1999	Hissmaskineri utbytt
Fönster	1997	Bottenstycken delvis utbytta. Fönster delvis målade.

BA  
IH  
K  
REBY

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Belysning garage	2012	Utredning om ny belysning i garage
Balkonger	2012	Renovering av balkongplattor. Kostnadsutredning genomförd.
Byte av frånluftsfläkt	2012	Arbetet genomförs februari 2012
Fastighetsnät	2012	Installation av fastighetsnät för kommunikation och anslutning till stadens fibernät.
Hyreslägenheter	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Elddistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Handdukskompaniet
Försäkring	Moderna försäkringar. Via medlemsförsäkring i SBC
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	S:t Eriks Hiss AB
Grovsophämtning	SITA
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Lås	Begelås AB
Snöskottning av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Städning	Amipa Rent & Fastighetservice
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Tvättmaskiner	Söderkyl via Åkerlunds Fastighetservice AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingela Karlsson	Ledamot
Douglas Arfwidsson	Ledamot
Bengt Andersson	Ledamot
Lisbeth Kvarby	Ledamot
Sara Kyhlstedt	Suppleant
Victor Kihlström	Suppleant
Erika Ljungström	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Andersson, Lisbeth Kvarby, Ingela Karlsson, Douglas Arfwidsson, Erika Ljungström, Victor Kihlström och Sara Kyhlstedt

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

BA  
LJ  
VK  
KJ

#### Revisorer

Ralf Toresson  
Jan Nordlöv

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
KPMG

#### Valberedning

Peter Pierrou  
Lottie Asplund

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2011 har inga större investeringar genomförts. Löpande underhåll har utförts och planering för kommande större renoveringar har genomförts. I samverkan med flertalet föreningar i kvarteret påbörjades en upphandling av bredbandsanslutning till stadens fibernät.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Upphandling av bredbandsanslutning till stadens fibernät avslutades i februari. Vi kan konstatera att vi genom den gemensamma upphandlingen kommer att kunna erbjuda en mycket prisvärd internetanslutning med hög prestanda. Under våren kommer ett fastighetsnät att installeras med dragning till samtliga lägenheter och lokaler samt med anslutning till internet. De boende kan därefter välja att ansluta sig till de extra tjänster som erbjuds.

#### Övrig information

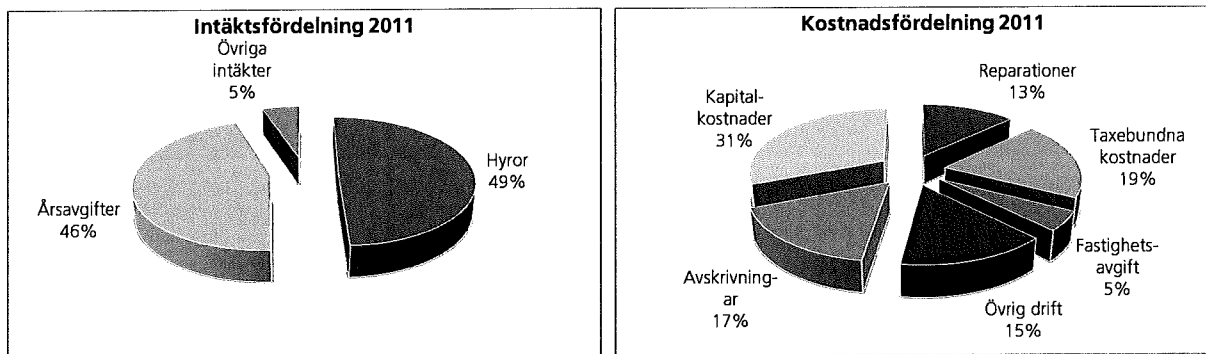
Under året har två städdagar, en vår och en höstfest samt en glöggträff genomförts. Ett särskilt tack riktas därför till gårdsgruppen och festkommittén.

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen har ingått ett femårigt avtal med Fortum enligt en ny prismodell som innebär en högre kostnad år ett och en lägre kostnad år 2-5. Det innebär att värmedriftkostnaden 2012 kommer att bli väsentligt högre än 2011 och det i sin tur medför ett prognostiserat underskott för 2012. Sammantaget räknar styrelsen med en totalt lägre värmekostnad under perioden.

I och med prismodellen för värmekostnaderna och även till följd av fiberupphandlingen kommer styrelsen att ta fram en långtidsbudget.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2963 kvm bostäder och 720 kvm lokaler

*Handwritten signatures and initials:* BA, JH, Krey, W

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	518	519	518
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 535	1 505	1 484	1 402
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 579	8 599	8 618	8 635
Elkostnad/kvm totalyta	29	31	28	29
Värmekostnad/kvm totalyta	97	102	103	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	11	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	251	213	212	321

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 196
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 839 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 928
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 957 063</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	120 079
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 836 984</b>

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

w

BA  
IH  
W  
10/11

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 867 526	2 844 860
Övriga rörelseintäkter		157 581	46 752
		<b>3 025 107</b>	<b>2 891 612</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-209 480	-225 533
Reparationer		-269 104	-170 131
Periodiskt underhåll		-120 079	-322 284
Taxebundna kostnader		-587 821	-610 354
Övriga driftskostnader		-37 776	-33 887
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-143 142	-142 117
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-133 697	-140 656
Personalkostnader		-65 985	-33 321
Avskrivningar		-503 031	-493 447
		<b>-2 070 114</b>	<b>-2 171 730</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>954 993</b>	<b>719 882</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		14 518	1 944
Räntekostnader		-924 892	-785 651
		<b>-910 374</b>	<b>-783 707</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>44 619</b>	<b>-63 825</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		56 577	0
		<b>56 577</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>101 196</b>	<b>-63 825</b>

✓

BA  
Kly  
✓

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	61 973 861	62 476 892
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>61 973 861</b>	<b>62 476 892</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>61 976 661</b>	<b>62 479 692</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	915	1 800
Skattefordringar	109 781	110 806
Övriga fordringar	1 878	66
Förutbetalda kostnader Not 5	12 919	14 400
	<b>125 493</b>	<b>127 072</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 008 517	1 404 227
SBC klientmedel i SHB	1 165 162	1 257 754
	<b>3 173 679</b>	<b>2 661 981</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 299 172</b>	<b>2 789 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 275 833</b>	<b>65 268 745</b>

*an*

*BA* *W*  
*Blery* *TH*



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		42 063 013	42 063 013
Upplåtelseavgifter		1 049 208	1 049 208
Fond för yttre underhåll	Not 7	813 913	917 269
		<b>43 926 134</b>	<b>44 029 490</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 058 259	-2 097 790
Årets resultat		101 196	-63 825
		<b>-1 957 063</b>	<b>-2 161 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 969 071</b>	<b>41 867 875</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 702 957	22 763 085
		<b>22 702 957</b>	<b>22 763 085</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	56 000	49 942
Leverantörsskulder		66 961	93 339
Övriga kortfristiga skulder		103 231	98 003
Upplupna kostnader	Not 9	72 431	88 343
Förutbetalda avgifter och hyror		305 182	308 158
		<b>603 805</b>	<b>637 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>65 275 833</b>	<b>65 268 745</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	24 306 338	24 306 338
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

w

BA  
v  
RHJ  
TH

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**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 Bokföringsnämndens 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 nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,7%	0,7%
Fastighetsförbättringar	4-10%	4-10%
Standardförbättringar	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	3,33-6,66%	3,33-6,66%
Ventilation	3,33%	3,33%
Garageport	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	6,6%	6,6%
Våtrum	4%	4%
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10%	10%

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.

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 373 400	1 373 400
Hysesintäkter	1 494 126	1 471 460
	<b>2 867 526</b>	<b>2 844 860</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	47 736	46 934
Fastighetsskötsel enl beställning	13 864	36 836
Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 439
Snöröjning/sandning	3 898	56 337
Städning entreprenad	58 426	46 855
Städning enligt beställning	2 219	5 827
Mattvätt/Hyrmattor	18 963	14 621
OVK Obl. Ventilationskontroll	14 512	0
Hissbesiktning	1 067	1 647
Myndighetstillsyn	2 195	0
Bevakning	2 268	0
Garage	0	732
Gård	11 136	899
Serviceavtal	2 200	2 956
Förbrukningsmateriel	8 174	9 449
Brandskydd	22 821	0
	<b>209 480</b>	<b>225 533</b>

BA  
RLM  
W  
H

**Reparationer**

Hyreslägenheter	0	16 006
Brf Lägenheter	0	12 033
Lokaler	0	3 064
Tvättstuga	1 135	0
Sophantering/återvinning	0	1 146
Entré/trapphus	1 976	463
Lås	1 926	6 996
VVS	1 287	31 989
Värmeanläggning/undercentral	5 347	3 354
Ventilation	0	1 171
Elinstallationer	1 659	8 483
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	445	0
Hiss	11 700	16 607
Tak	44 990	0
Garage/parkering	13 147	3 033
Vattenskada	185 492	65 786
	<b>269 104</b>	<b>170 131</b>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	21 951	0
Värmeanläggning	0	248 420
Tak	81 828	0
Fönster	0	73 864
Garage/parkering	16 300	0
	<b>120 079</b>	<b>322 284</b>

**Taxebundna kostnader**

El	108 609	115 573
Värme	355 581	375 621
Vatten	45 342	40 377
Sophämtning/renhållning	48 401	48 920
Grovsopor	29 887	29 865
	<b>587 821</b>	<b>610 354</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	30 822	27 121
Kabel-TV	6 954	6 766
	<b>37 776</b>	<b>33 887</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**143 142**                      **142 117**

*Handwritten signatures and initials:*  
 BZ V  
 Kely  
 JH

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	275	500
Juridiska åtgärder	12 744	0
Revisionsarvode extern revisor	14 769	13 592
Föreningskostnader	6 204	5 334
Styrelseomkostnader	2 380	2 505
Förvaltningsarvode	80 436	75 515
Förvaltningsarvoden övriga	2 379	3 191
Administration	4 240	3 168
Konsultarvode	0	23 835
Föreningsavgifter	4 971	7 715
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	<b>133 697</b>	<b>140 656</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	51 500	26 000
Sociala kostnader	14 485	7 321
	<b>65 985</b>	<b>33 321</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	286 916	286 916
Förbättringar	216 115	206 531
	<b>503 031</b>	<b>493 447</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 070 114**                      **2 171 730**

✓

BA  
Rely  
✓  
JH

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	65 366 967	65 084 966
Nyanskaffningar	0	282 001
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 366 967</b>	<b>65 366 967</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 890 075	-2 396 628
Årets avskrivningar enligt plan	-503 031	-493 447
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 393 106</b>	<b>-2 890 075</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 973 861</b>	<b>62 476 892</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	38 576 000	38 576 000
	<b>72 976 000</b>	<b>72 976 000</b>
 <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	8 976 000	8 976 000
	<b>72 976 000</b>	<b>72 976 000</b>
 <b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 700	7 700
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 700</b>	<b>7 700</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 700	-7 700
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 700</b>	<b>-7 700</b>
 <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	10 534	9 754
Bevakning	2 385	2 268
Vatten	0	2 378
	<b>12 919</b>	<b>14 400</b>

BA  
Rly  
W  
JH

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 063 013	0	0	42 063 013
Upplåtelseavgifter	1 049 208	0	0	1 049 208
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	813 913	218 928	-322 284	917 269
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>43 926 134</b>	<b>218 928</b>	<b>-322 284</b>	<b>44 029 490</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 058 259	-218 928	258 459	-2 097 790
Årets resultat	101 196	101 196	63 825	-63 825
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 957 063</b>	<b>-117 732</b>	<b>322 284</b>	<b>-2 161 615</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 969 071</b>	<b>101 196</b>	<b>0</b>	<b>41 867 875</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	917 269	698 341
Reservering enligt stadgar	218 928	218 928
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-322 284	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>813 913</b>	<b>917 269</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	4,690 %	8 102 000	8 102 000	2012-02-14
SBAB	3,880 %	6 554 957	6 609 027	2015-09-17
SBAB	3,600 %	5 000 000	5 000 000	2014-11-15
SBAB	3,830 %	3 102 000	3 102 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 758 957</b>	<b>22 813 027</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-56 000</b>	<b>-49 942</b>	
		<b>22 702 957</b>	<b>22 763 085</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 478 957 Kr.

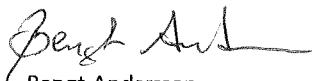
*BF*  
*Kly*  
*W*  
*TH*

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Städning entreprenad	4 479	4 506
El	8 685	12 806
Värme	43 022	53 958
Sophämtning	1 816	3 267
Extern revisor	14 429	13 806
	<b>72 431</b>	<b>88 343</b>

Stockholm den 12/3 2012



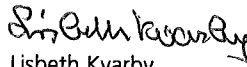
Bengt Andersson  
Ledamot



Douglas Arfwidsson  
Ledamot

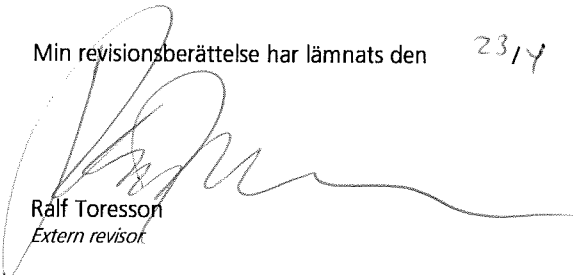


Ingela Karlsson  
Ledamot



Lisbeth Kvarby  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2012



Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Org nr 769605-5339

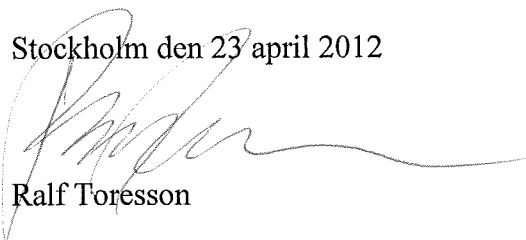
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 den 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 ersättningsskyldig 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2012



Ralf Toresson