



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Karlavagnen 34 Stockholm



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

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 2014 och 2067.
- 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 2000-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-16 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

|                              |            |  |
|------------------------------|------------|--|
| Helena Margareta Cedersjö    | Ordförande | Från årsstämman 2017-05-17                 |
| Tahereh Goodarzi Taemeh      | Ledamot    |  |
| Erika Marlene Ljungström     | Ledamot    |  |
| Håll Kenneth Hans Matsson    | Ledamot    |  |
| Helena Gunilla Tengstrand    | Ledamot    |  |
| Lars Georg Rune Filipsson    | Suppleant  | Ordförande fram till årsstämman 2017-05-17 |
| Erik Wilhelm Dethlef Seemann | Suppleant  |  |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                 |                  |                      |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
|-----------------|------------------|----------------------|

### Valberedning

Parvin Abdollahi

Lottie Asplund

Carolin Christiansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-21. Extra stämma med anledning av redogörelse av granskningsyttrande från extern granskare Ingrid Ugglå.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| Karlavagnen 2        | 2002    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.

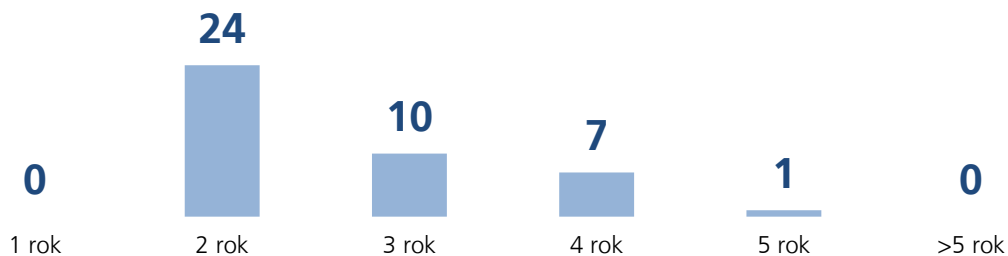
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 415 m<sup>2</sup>, varav 3 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 408 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna     | Yta                | Löptid     |
|----------------------------|--------------------|------------|
| VasaMamma                  | 153 m <sup>2</sup> | 2019-12-31 |
| Barnmorskemottagning       |                    |            |
| Restaurang Flippin Burgers | 197 m <sup>2</sup> | 2019-07-31 |
| Förråd                     | 30 m <sup>2</sup>  | 2018-09-13 |
| Förråd                     | 3 m <sup>2</sup>   | 2017-03-31 |
| Förråd                     | 25 m <sup>2</sup>  | 2018-09-13 |
| 9 st extra vindsförråd     | 1 m <sup>2</sup>   |            |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| <b>Gemensamhetsutrymmen</b> | <b>Kommentar</b>   |
|-----------------------------|--|
| Tvättstuga                  | Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel  |
| Bastu                       | I anslutning till tvättstugan finns en bastu (för närvarande är avstängd)  |
| 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 23 parkeringsplatser   |
| Vind<br>Soprum              | Vindsförråd till lägenheterna<br>Soprum med sopkarusell för hushållssopor, samt kärl för tidningar, wellpapp, papp, grovsopor och elektronik.<br>Soprummet delas med restaurangen som har egna kärl för sin hantering. |

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>   | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
|---------------------------|-------------|--|
| Byte expansionskärl       | 2017        | Byte av expansionskärl för fjärrvärme  |
| Diverse mindre åtgärder   | 2017        | Bl.a. byte motor sopkarusell.  |
| Fönster och balkongdörrar | 2017 - 2018 | Byte av fönster och balkongdörrar inkl. karm i samtliga lägenheter och i lokal mot gården  |
| Komplettering brandskydd  | 2017        | Nödbelysning våningsplan, vinden och garage. Brandsläckare tvättstuga. Kontrastmarkering trapplöp. Brandtätning vid genomföringar i brandväggar. Byte ventiler i förråd innanför garage. |
| Bredband                  | 2017        | Uppgradering av internetuppkoppling till 1000/1000 mbit/s  |
| Rengöring Garage          | 2017        | Bortforsling av skräp och rengöring av garagegolv  |
| Ventilation               | 2017        | Restaurangen: Installation av spjäll för tilluft. Bekostat av restaurangen.  |
| Ljuddämpande åtgärder     | 2017        | Restaurangen: Ljuddämpning av arbetsbänkar och -bord. Golvmattor av gummi vid fathantering. Byte av innertakplattor med bättre ljudisolervärden. Bekostat av restaurangen.               |



|  |             |   |
|--|-------------|---|
| Installation av filter till värmeväxlare | 2016        | Komplettering med filterhus till batterier för återvinning/ventilation  |
| Reparation av tak                        | 2016        | Omläggning av takpapp på vissa ytor   |
| Entré                                    | 2015        | Ommålning av entrén samt kristallisering av golvet. Byte av vilstol   |
| Stammar vinden                           | 2015        | Byte av samtliga stammar på vinden  |
| Hyreslägenhet                            | 2015        | Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter   |
| Brandskydd                               | 2015        | Genomgång av brandskyddstatus, genomgång av röklucka, brandsläckare samt nödbelysning   |
| Byte av fönster i restaurangen           | 2015        | Byte till öppningsbara fönster. Bekostades av Flippin Burger  |
| Stammar Garage                           | 2014 - 2015 | Byte av samtliga stammar i garaget  |
| Ventilation                              | 2013        | Rensning av ventilationskanaler   |
| Porttelefon                              | 2013        | Byte av porttelefonsystem   |
| OVK                                      | 2013        | Obligatorisk ventilationskontroll   |
| Garage                                   | 2013        | Byte av belysning och installation av närvarostyrning   |
| Stammar                                  | 2013        | Spolning och rensning av stammar  |
| Byte av fläkt                            | 2012        | Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna   |
| Fastighetsnät/Bredband                   | 2012        | Installation av bredband till lägenheter och lokaler  |
| Inpasseringssystem                       | 2012        | Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum   |
| Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé | 2011        | Bytet bekostades av Möbelcafé   |
| Ommålning tak, fasadkant                 | 2011        | Avser kanterna i övergången fasad/tak   |
| Hiss                                     | 2010        | Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå   |
| Vinden                                   | 2010        | Byte av fönster i vindsförråd   |
| Värme                                    | 2009 - 2010 | Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010. |
| Ventilation/OVK                          | 2009        | Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd  |
| Portar                                   | 2009        | Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga   |
| Soprum                                   | 2009        | Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering   |

|   |             |  |
|---|-------------|--|
| Våningsplan i trapphus                          | 2008        | Helreovering   |
| Hisskorg  | 2007        | Renovering och säkerhetsanpassning                                       |
| Portar  | 2007        | Byte av entréport och port till gården                                   |
| Renovering av entrén                            | 2006        | Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet  |
| Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet | 2005 - 2006 | 100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok                     |
| Byte till säkerhetsdörrar klass 3               | 2005        | Alla lägenheter  |
| Bullerdämpning                                  | 2005        | Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning            |
| Renovering av ventilationssystemet              | 2005        | Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik              |
| Fjärrvärmecentral                               | 2004        | Utrustningen utbytt  |
| Entréplanet                                     | 2004        | Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga    |
| Fyra hyresrättslägenheter                       | 2004        | Renoveringsbehov tillgodosedda   |
| Tvättstuga                                      | 2003        | Helreovering   |
| Gård  | 2003        | Renovering och tätning av gårdens tätskikt.                              |
| Omläggning av tak                               | 2002        | Avsåg omläggning av delar av takpappen.                                  |
| OVK, Ventilationskontroll                       | 2002 - 2003 | OVK godkänd  |
| Hiss  | 1999        | Hissmaskineri utbytt   |
| <b>Planerat underhåll</b>                       | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
| OVK/Ventilation                                 | 2018        | OVK och injustering av frånluftsfläkt efter fönsterbyte med nya ventiler |
| Balkonger                                       | 2019        | Renovering av balkongplattor samt räcken                                 |
| Garage  | 2020        | Renovering ramp och garagegolv   |
| Yttertak  | 2022        | Översyn och reovering  |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>             | <b>Leverantör</b>  |
|--------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning    | SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum                           |
| Eldistribution (elnät)   | Fortum   |
| Elförbrukning            | e-on   |
| Städning och entrémattor | Breddens Städ  |
| Försäkring               | VARDIA. Gäller även samtliga medlemmars bostadsrättstillägg. |
| Fjärrvärme               | Fortum   |
| Garageport               | S:t Eriks Hiss AB  |
| Grovsophämtning          | SUEZ Recycling AB  |
| Hissbesiktning           | Hissbesiktningar i Sverige AB                                |
| Hisservice               | S:t Eriks Hiss AB  |
| Lås                      | Begelås AB   |
| Snöskottning av tak      | Björn Persson Plåtslageri AB                                 |
| Sophämtning              | Stockholm Vatten och Avfall                                  |
| Ventilation              | Serviceavtal med Peter Sotare                                |
| Värme                    | Serviceavtal med R.T. Driftservice AB                        |
| Teknisk Förvaltning      | Storholmen   |
| Kabel-TV                 | Com hem AB   |
| Vatten                   | Stockholm Vatten (SVOA)                                      |
| Porttelefon              | Cellip AB  |
| Bredband                 | Stockholms Stadsnät AB                                       |

## Övrig information

- Styrelsen har anordnat kräftska på gården för samtliga boende i huset.

- Styrelsen har anordnat "styrelsefika" där styrelsen bjöd på fika. De boende fick tillfälle att lära känna de nya styrelsemedlemmarna och lämna förslag på förbättringar av trivseln och synpunkter på förvaltningen av föreningen.

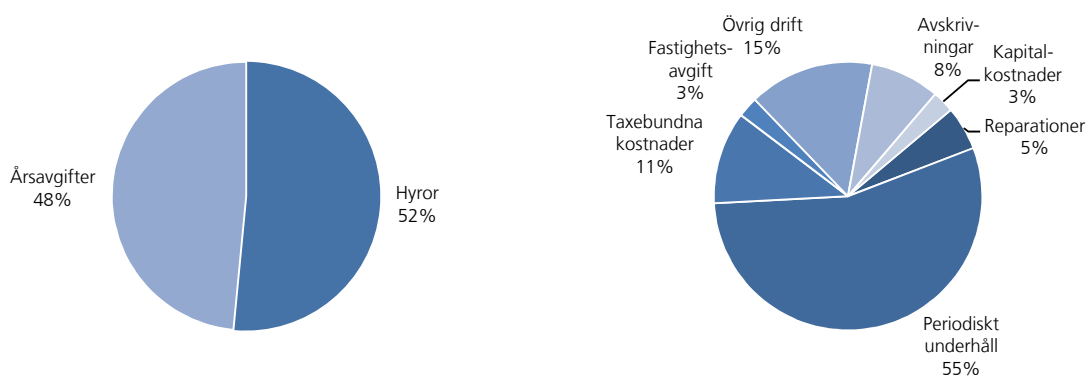
- Styrelsen har kallat till extrastämma den 2018-03-21 avseende beslut om förslag till nya stadgar för föreningen.

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017              | 2016             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>5 550 508</b>  | <b>4 775 896</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 998 046         | 2 839 480        |
| Finansiella intäkter                     | 8 358             | 11 738           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                 | 124 514          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                 | 179 396          |
|  | <b>3 006 404</b>  | <b>3 155 128</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 4 841 597         | 2 095 249        |
| Finansiella kostnader                    | 143 309           | 144 116          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 21 599            | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 125 376           | 141 151          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 5 116             | 0                |
|  | <b>5 136 997</b>  | <b>2 380 516</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 419 915</b>  | <b>5 550 508</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-2 130 593</b> | <b>774 611</b>   |

\*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

- Uppsägning av avtal med SBC avseende ekonomisk förvaltning för ny upphandling/omförhandling. Nytt avtal tecknat med SBC.
- Uppsägning av avtal med Storholmen avseende teknisk förvaltning för ny upphandling. Nytt avtal tecknat med SBC.
- Soprummet: Problem med sophämtningen under och efter sopstrejken i juli 2017. Sanering av råttor. Byte av motor i sopkarusellen. Byte av kran.
- Fönsterbyte av samtliga fönster och balkongdörrar i lägenheter, samt två fönster i lokal mot gården. Vissa brister från slutbesiktning återstår att åtgärda under 2018, bland annat rötskadad stolpe i burspråk.
- Brandskyddsåtgärder: Nödbelysning utbytt på våningsplan, kompletterat nödbelysning på vinden, våningsplan 0 och i garage, samt märkt upp utrymningsväg. Ny brandsläckare och brandvarnare i tvättstuga. Kontrastmarkering trapplöp. Brandtätning vid genomföringar i brandväggar. Fyra nya brandsäkra ventiler i förrådet innanför garage.
- Byte av expansionskärl i undercentral (fjärrvärmen)
- Skrivit om ett lån och flyttat från SBAB till Nordea med lägre ränta
- Underhållsplanen har utökats till 50 år
- Omlagt lån (Nordea) med lägre rörlig ränta.
- Hyresavtalen för garageplatser har sagts upp och nya avtal är tecknade med höjda hyror från årsskiftet 2017/2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017   | 2016  | 2015  | 2014  |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 518    | 514   | 515   | 516   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 886  | 1 688 | 1 697 | 1 606 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 064  | 5 109 | 5 160 | 5 200 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 40     | 41    | 36    | 34    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 95     | 87    | 84    | 85    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 16     | 18    | 17    | 15    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 42     | 42    | 91    | 146   |
| Soliditet (%)                            | 76     | 77    | 77    | 77    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 431 | 107   | 132   | 298   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 971  | 2 816 | 2 819 | 2 766 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 007 m<sup>2</sup> bostäder och 408 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 43 926 385                 | 0                        | 0  | 43 926 385                 |
| Upplåtelseavgifter             | 6 785 836                  | 0                        | 0  | 6 785 836                  |
| Fond för yttre underhåll       | 994 328                    | 265 000                  | -154 557   | 883 885                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>51 706 549</b>          | <b>265 000</b>           | <b>-154 557</b>  | <b>51 596 106</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 855 045                 | -265 000                 | 261 457  | -1 851 502                 |
| Årets resultat                 | -2 431 121                 | -2 431 121               | -106 900   | 106 900                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 286 166</b>          | <b>-2 696 121</b>        | <b>154 557</b>   | <b>-1 744 602</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>47 420 383</b>          | <b>-2 431 121</b>        | <b>0</b>   | <b>49 851 504</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 431 121        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 590 045        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -265 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 286 166</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 994 328           |
| <b>-3 291 838</b> |

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 971 411        | 2 816 470        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 26 635           | 23 010           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>2 998 046</b> | <b>2 839 480</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -4 378 932        | -1 453 148        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -366 358          | -555 680          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -96 306           | -86 422           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -452 619          | -504 953          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-5 294 215</b> | <b>-2 600 202</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**-2 296 169**      **239 278**

### FINANSIELLA POSTER

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter |  | 8 358           | 11 738          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -143 309        | -144 116        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-134 952</b> | <b>-132 378</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-2 431 121**      **106 900**

### ÅRETS RESULTAT

**-2 431 121**      **106 900**



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2017-12-31</b>   | <b>2016-12-31</b> |
|--|---------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                     |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8<br>59 093 689 | 59 546 308        |
| Maskiner och inventarier                       | Not 9<br>0          | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>59 093 689</b>   | <b>59 546 308</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                     |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10<br>2 800     | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 800</b>        | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>59 096 489</b>   | <b>59 549 108</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                     |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 12 315              | 4 630             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11<br>1 330 208 | 3 469 339         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>1 342 523</b>    | <b>3 473 969</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                     |                   |
| Kassa och bank                                 | 2 106 118           | 2 083 667         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>2 106 118</b>    | <b>2 083 667</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>3 448 642</b>    | <b>5 557 636</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>62 545 131</b>   | <b>65 106 744</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 50 712 221        | 50 712 221        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 994 328           | 883 885           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>51 706 549</b> | <b>51 596 106</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 855 045        | -1 851 502        |
| Årets resultat                                 |           | -2 431 121        | 106 900           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-4 286 166</b> | <b>-1 744 602</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>47 420 383</b> | <b>49 851 504</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 14 017 337        | 14 055 673        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>14 017 337</b> | <b>14 055 673</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 60 760            | 147 800           |
| Leverantörsskulder                             |           | 205 953           | 209 488           |
| Skatteskulder                                  |           | 4 596             | 2 622             |
| Övriga skulder                                 |           | 328 389           | 353 332           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 507 713           | 486 324           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 107 411</b>  | <b>1 199 567</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>62 545 131</b> | <b>65 106 744</b> |

## 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 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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader               | 143 år      | 143 år      |
| Fastighetsförbättringar | 10-25 år    | 10-25 år    |
| Värmeanläggning         | 20 år       | 20 år       |
| Hissanläggning          | 15-30 år    | 15-30 år    |
| Ventilation             | 30 år       | 30 år       |
| Port/säkerhetsdörr      | 15 år       | 15 år       |
| Våtrum                  | 25 år       | 25 år       |
| Fasad                   | 30 år       | 30 år       |
| Bredband                | 10 år       | 10 år       |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 439 185        | 1 427 926        |
| Hyror bostäder             | 284 223          | 284 223          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 906 005          | 780 842          |
| Hyror lokaler              | 7 353            | 6 900            |
| Hyror garage moms          | 72 600           | 62 173           |
| Hyror garage               | 258 700          | 251 067          |
| Kabel-TV intäkter          | 2 592            | 2 592            |
| Bredbandsintäkter          | 780              | 780              |
| Öresutjämning              | -27              | -32              |
|                            | <b>2 971 411</b> | <b>2 816 470</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 9 625         | 0             |
| Övriga intäkter       | 17 010        | 23 010        |
|                       | <b>26 635</b> | <b>23 010</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 85 310           | 76 821           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 51 534           | 8 381            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 4 448            | 13 703           |
|              | Städning entreprenad                   | 65 425           | 31 123           |
|              | Städning enligt beställning            | 16 770           | 19 024           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 10 744           | 15 229           |
|              | Hissbesiktning                         | 1 251            | 2 025            |
|              | Gård                                   | 1 484            | 1 331            |
|              | Serviceavtal                           | 20 709           | 2 203            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 263            | 10 764           |
|              | Teleport/hissanläggning                | 3 240            | 3 045            |
|              | Brandskydd                             | 3 870            | 18 942           |
|              |  | <b>268 049</b>   | <b>202 591</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 30 607           | 0                |
|              | Lokaler                                | 0                | 2 159            |
|              | Tvättstuga                             | 13 635           | 19 707           |
|              | Sophantering/återvinning               | 14 859           | 2 735            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 622              |
|              | Lås                                    | 19 662           | 56 219           |
|              | VVS                                    | 73 139           | 9 305            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 48 820           | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 1 981            |
|              | Elinstallationer                       | 13 275           | 1 153            |
|              | Bredband                               | 0                | 795              |
|              | Hiss                                   | 40 167           | 123 776          |
|              | Tak                                    | 0                | 3 793            |
|              | Fönster                                | 4 016            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 15 857           | 22 141           |
|              | Vattenskada                            | 11 890           | 64 156           |
|              |  | <b>285 926</b>   | <b>308 542</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Ventilation                            | 0                | 154 557          |
|              | Tak                                    | 50 651           | 0                |
|              | Fönster                                | 2 933 582        | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 6 750            | 0                |
|              |  | <b>2 990 983</b> | <b>154 557</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 137 916          | 140 744          |
|              | Värme                                  | 323 159          | 295 920          |
|              | Vatten                                 | 54 676           | 62 715           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 92 932           | 84 839           |
|              |  | <b>608 683</b>   | <b>584 218</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 44 820           | 41 912           |
|              | Kabel-TV                               | 6 643            | 6 563            |
|              | Bredband                               | 41 148           | 24 060           |
|              |  | <b>92 611</b>    | <b>72 535</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>132 680</b>   | <b>130 706</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>4 378 932</b> | <b>1 453 148</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 0              | 742            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 13 736         | 3 434          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 2 125          | 4 590          |
|              | Hysesförluster                  | 848            | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 14 158         | 14 146         |
|              | Föreningskostnader              | 17 595         | 16 675         |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 359            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 2 296          | 174            |
|              | Förvaltningsarvode              | 135 270        | 95 442         |
|              | Administration                  | 6 440          | 18 081         |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 7 485          |
|              | Konsultarvode                   | 163 435        | 383 531        |
|              | Föreningsavgifter               | 4 895          | 5 460          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 560          | 5 560          |
|              |                                 | <b>366 358</b> | <b>555 680</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|--------------|---|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor              | 75 000        | 70 000        |
|              | Sociala kostnader                       | 21 306        | 16 422        |
|              |   | <b>96 306</b> | <b>86 422</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 286 916        | 286 916        |
|              | Förbättringar        | 165 703        | 218 037        |
|              |                      | <b>452 619</b> | <b>504 953</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                         | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 65 464 771        | 65 464 771        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>65 464 771</b> | <b>65 464 771</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -5 918 463        | -5 413 510        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -452 619          | -504 953          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-6 371 082</b> | <b>-5 918 463</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>59 093 689</b> | <b>59 546 308</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med        | 20 371 297        | 20 371 297        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                            | 34 931 000        | 34 931 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                               | 52 814 000        | 52 814 000        |
|               |   | <b>87 745 000</b> | <b>87 745 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|               | Bostäder  | 80 000 000        | 80 000 000        |
|               | Lokaler   | 7 745 000         | 7 745 000         |
|               |   | <b>87 745 000</b> | <b>87 745 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                   | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -7 700            | -7 700            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. 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 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 2 282             | 2 282             |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 1 327 926         | 3 466 841         |
|               | Fordringar  | 0                 | 216               |
|               |   | <b>1 330 208</b>  | <b>3 469 339</b>  |



| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 883 885           | 934 073           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 265 000           | 265 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -154 557          | -315 188          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>994 328</b>    | <b>883 885</b>    |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |            |
|               |  | <b>2017-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b>                |            |
|               |  |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | SBAB   | 0,430 %           | 6 145 187         | 6 209 803                        | 2018-11-07 |
|               | Nordea   | 0,950 %           | 3 966 455         | 3 996 835                        | 2018-03-19 |
|               | Nordea   | 1,300 %           | 3 966 455         | 3 996 835                        | 2020-03-18 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>14 078 097</b> | <b>14 203 473</b>                |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -60 760           | -147 800                         |            |
|               |  |                   | <b>14 017 337</b> | <b>14 055 673</b>                |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 774 297 kr.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br>EVENTUALFÖRPLIKTELSER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                          | 24 306 338        | 24 306 338        |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Arvoden   | 0                 | 35 000            |
|               | Sociala avgifter                                | 0                 | 8 437             |
|               | Ränta   | 7 213             | 3 498             |
|               | Avgifter och hyror                              | 205 500           | 256 088           |
|               | Vattenskada                                     | 0                 | 46 143            |
|               | Konsultarvoden                                  | 0                 | 137 158           |
|               | Fönster   | 295 000           | 0                 |
|               |   | <b>507 713</b>    | <b>486 324</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Verkställa beslut om byggnation av balkonger för de bostadsrättsinnehavare som avtalar om det
- Renovera befintliga balkonger
- Genomföra årlig statusbedömning av fastigheten
- Genomföra underhållsplanen och löpande mindre underhåll

---

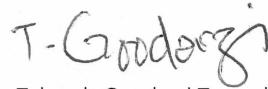
## Styrelsens underskrifter

---

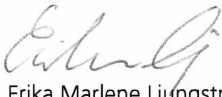
STOCKHOLM den 26 / 3 2018



Helena Margareta Cedersjö  
*Ordförande*




Tahereh Goodarzi Taemeh  
*Ledamot*



Erika Marlene Ljungström  
*Ledamot*

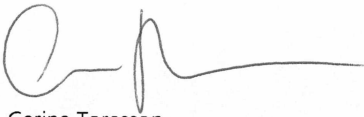


Håll Kenneth Hans Matsson  
*Ledamot*



Helena Gunilla Tengstrand  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2018



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Karlavagnen 34 Stockholm, org.nr 769605-5339.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Karlavagnen 34 Stockholm för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2017 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Karlavagnen 34 Stockholm för räkenskapsåret 2017 samt  
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2018



Carina Toresson



## Budget

| <b>BUDGET</b>                | <b>Budget 2018</b> | <b>Utfall 2017</b> | <b>Budget 2017</b> |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>       |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                  | 1 439 200          | 1 439 185          | 1 439 200          |
| Hyror bostäder               | 284 200            | 284 223            | 284 200            |
| Hyror lokaler momspliktiga   | 904 000            | 906 005            | 916 000            |
| Hyror lokaler                | 7 300              | 7 353              | 5 100              |
| Hyror garage moms            | 70 400             | 72 600             | 72 000             |
| Hyror garage                 | 304 500            | 258 700            | 240 000            |
| Kabel-TV intäkter            | 2 600              | 2 592              | 2 600              |
| Bredbandsintäkter            | 800                | 780                | 800                |
| Öresutjämning                | 0                  | -27                | 0                  |
| Försäkringsersättning        | 0                  | 9 625              | 0                  |
| Övriga intäkter              | 16 800             | 17 010             | 16 800             |
|                              | <b>3 029 800</b>   | <b>2 998 046</b>   | <b>2 976 700</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>      |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad | -91 000            | -85 310            | -76 000            |
| Fastighetskötsel beställning | -40 000            | -51 534            | -10 000            |
| Snöröjning/sandning          | -10 000            | -4 448             | -10 000            |
| Städning entreprenad         | -62 000            | -65 425            | -25 000            |
| Städning enligt beställning  | -25 000            | -16 770            | 0                  |
| Mattvätt/Hymattor            | -5 500             | -10 744            | -15 200            |
| Hissbesiktning               | -2 000             | -1 251             | -1 900             |
| Bevakning                    | 0                  | 0                  | -3 000             |
| Gemensamma utrymmen          | 0                  | 0                  | -2 000             |
| Gård                         | -2 000             | -1 484             | -5 000             |
| Serviceavtal                 | -20 000            | -20 709            | 0                  |
| Förbrukningsmateriel         | -5 000             | -3 263             | -5 000             |
| Teleport/hissanläggning      | 0                  | -3 240             | 0                  |
| Brandskydd                   | -20 000            | -3 870             | -5 000             |
|                              | <b>-282 500</b>    | <b>-268 049</b>    | <b>-158 100</b>    |
| <b>Reparationer</b>          |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar      | -250 000           | -30 607            | -200 000           |
| Tvättstuga                   | 0                  | -13 635            | 0                  |
| Sophantering/återvinning     | 0                  | -14 859            | 0                  |
| Lås                          | 0                  | -19 662            | 0                  |
| VVS                          | 0                  | -73 139            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral | 0                  | -48 820            | 0                  |
| Elinstallationer             | 0                  | -13 275            | 0                  |
| Hiss                         | 0                  | -40 167            | 0                  |
| Fönster                      | 0                  | -4 016             | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0                  | -15 857            | 0                  |
| Vattenskada                  | 0                  | -11 890            | 0                  |
|                              | <b>-250 000</b>    | <b>-285 926</b>    | <b>-200 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>  |                    |                    |                    |
| Byggnad                      | 0                  | 0                  | -3 250 000         |
| Tvättstuga                   | -25 000            | 0                  | 0                  |
| Tak                          | 0                  | -50 651            | 0                  |
| Fönster                      | 0                  | -2 933 582         | 0                  |
| Balkonger/altaner            | 0                  | -6 750             | 0                  |
|                              | <b>-25 000</b>     | <b>-2 990 983</b>  | <b>-3 250 000</b>  |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                   |                   |                   |
| El   | -142 000          | -137 916          | -130 000          |
| Värme  | -299 000          | -323 159          | -265 000          |
| Vatten   | -67 000           | -54 676           | -62 000           |
| Sophämtning/renhållning                          | -87 000           | -92 932           | -86 000           |
| Grovsopor  | 0                 | 0                 | -8 000            |
|  | <b>-595 000</b>   | <b>-608 683</b>   | <b>-551 000</b>   |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -46 000           | -44 820           | -43 000           |
| Kabel-TV   | -6 800            | -6 643            | -6 600            |
| Bredband   | -47 000           | -41 148           | -24 500           |
|  | <b>-99 800</b>    | <b>-92 611</b>    | <b>-74 100</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -134 333          | -132 680          | -132 700          |
|  | <b>-134 333</b>   | <b>-132 680</b>   | <b>-132 700</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -14 300           | -13 736           | -4 200            |
| Inkassering avgift/hyra                          | -5 000            | -2 125            | -5 000            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | -848              | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -14 400           | -14 158           | -14 500           |
| Föreningskostnader                               | -17 000           | -17 595           | -17 000           |
| Styrelseomkostnader                              | 0                 | 0                 | -3 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | -2 296            | -500              |
| Förvaltningsarvode                               | -100 500          | -135 270          | -98 000           |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 0                 | 0                 | -3 000            |
| Administration                                   | -7 000            | -6 440            | -7 000            |
| Konsultarvode                                    | -30 000           | -163 435          | -60 000           |
| Föreningsavgifter                                | -5 600            | -4 895            | -5 600            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 600            | -5 560            | -5 600            |
|  | <b>-199 400</b>   | <b>-366 358</b>   | <b>-223 400</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -70 000           | -75 000           | -70 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -22 000           | -21 306           | -22 000           |
|  | <b>-92 000</b>    | <b>-96 306</b>    | <b>-92 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -286 916          | -286 916          | -286 900          |
| Förbättringar                                    | -165 702          | -165 703          | -165 700          |
|  | <b>-452 618</b>   | <b>-452 619</b>   | <b>-452 600</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 130 651</b> | <b>-5 294 215</b> | <b>-5 133 900</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>899 149</b>    | <b>-2 296 169</b> | <b>-2 157 200</b> |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 8 322             | 16 000            |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 36                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -115 800          | -143 222          | -147 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -87               | 0                 |
|  | <b>-115 800</b>   | <b>-134 952</b>   | <b>-131 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>783 349</b>    | <b>-2 431 121</b> | <b>-2 288 200</b> |