



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Karlavagnen 34 Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-09-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Helena Margareta Cedersjö	Ledamot	Ordförande
Ingela Britt Anette Hertz	Ledamot	Från årsstämman 2018-05-22
Helena Gunilla Tengstrand	Ledamot	
Mathias Yoon Tae Nyrén	Suppleant	Från årsstämman 2018-05-22
Mikael Bengt Olander	Suppleant	Från årsstämman 2018-05-22

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lisbeth Kvarby
Lottie Asplund
Peter Pierrou

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21. Extra stämma med anledning av fastställande av nya stadgar för föreningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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.

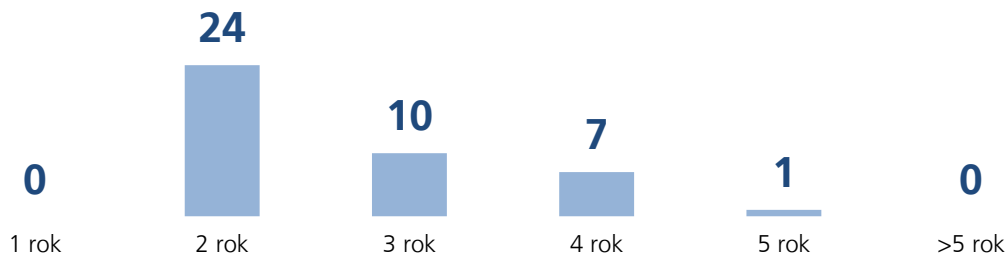
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 415 m², varav 3 007 m² utgör lägenhetsyta och 408 m² 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
Barnmorskemottagning VasaMamma	153 m ²	2019-12-31
Restaurang Flippin Burgers (Jaydub)	197 m ²	2019-07-31
Förråd Biljardexperten	30 m ²	2018-09-13
Förråd Biljardexperten	25 m ²	2018-09-13
Förråd	3 m ²	2019-03-31
8 st extra vindsförråd	1 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
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 för bil och 3 för MC
Vind Soprum	Vindsförråd till lägenheterna Soprum med sopkarusell för hushållssopor, samt kärl för tidningar, wellpapp, papp, grovsopor och elektronik. 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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster	2018	Byte av fönster i tvättstugan
OVK	2018	Besiktning utförd i lägenheter och lokaler
Ledlampor	2018	Byte till ledlampor i lysrörsarmatur på våningsplan
Garageporten	2018	Reparation
Radonmätning	2018 - 2019	Utförd i utvalda lägenheter
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 innertaksplattor med bättre ljudisolervärden. Bekostat av restaurangen.

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Installation av filter till värmexväxlare	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
Inpasseringssystem	2012	Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum
Byte av fläkt	2012	Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna
Fastighetsnät/Bredband	2012	Installation av bredband till lägenheter och lokaler
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	Helrenovering
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

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Renovering av ventilationsystemet	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	Helrenovering
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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	Spolning, filmning, rensning vattenlås och kontroll klämring i golvbrunnar
Renovering hyreslägenheter	2019	Utbyte vitvaror, underhåll samt ett badrum
Ventilation	2019	Rengöring frånluftskanaler och injustering av frånluftsfläkt efter utförd OVK, radonmätning och avslutat fönsterbyte med nya ventiler
Balkonger	2020	Renovering av balkongplattor samt räcken
Fasadrenovering	2020	Fasadrenovering puts och plåtfasad alt. rengöring
Garage	2021	Renovering ramp, pelare och garagegolv samt målning
Yttertak	2022	Översyn och renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Eldistribution (elnät)	Fortum
Elförbrukning	E-on
Städning och entrémattor	Breddens Städ
Försäkring	Gjensidige (fd.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	Franska Bukten AB
Värme	Serviceavtal med R.T. Driftservice AB
Teknisk Förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Kabel-TV	Com hem AB
Vatten	Stockholm Vatten (SVOA)
Porttelefon	Cellip AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Urustning tvättstuga	Samuelssons Vitvaruservice AB

Övrig information

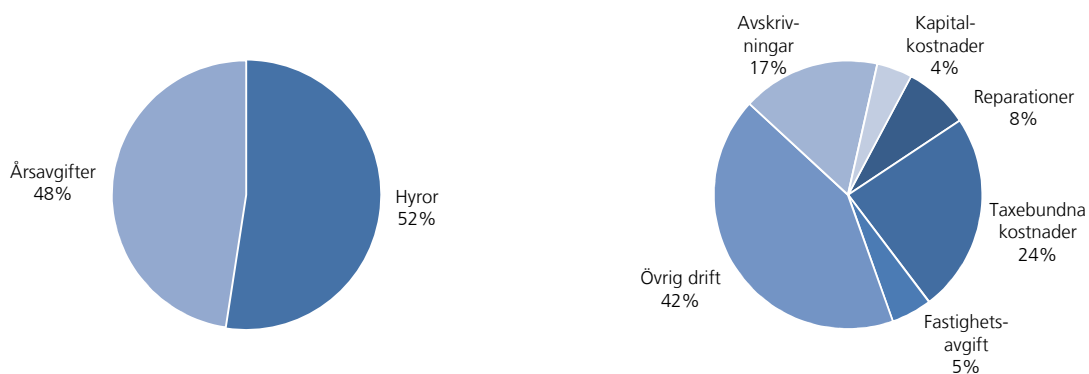
- Styrelsen anslår informationsblad ca en gång per månad i entrén, hissen och på hemsidan.
- Styrelsen går kontinuerligt på utbildningar och informationsträffar som anordnas av Fastighetsägarna, SBC resp. Bostadsrätterna.
- Styrelsen har anordnat informationsträffar för boende i entrén, bl.a. glöggmingel i advent.
- Styrelsen delade ut brandfiltar i julklapp.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 419 915	5 550 508
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 042 002	2 998 046
Finansiella intäkter	2 133	8 358
	3 044 135	3 006 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 015 467	4 841 597
Finansiella kostnader	115 948	143 309
Ökning av kortfristiga fordringar	25 901	21 599
Minskning av långfristiga skulder	60 760	125 376
Minskning av kortfristiga skulder	141 972	5 116
	2 360 048	5 136 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 104 001	3 419 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	684 087	-2 130 593

*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 1 337 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

- Nya stadgar beslutade vid årsstämman och gäller från 2018-09-21
- Uppstart av ny teknisk förvaltning av SBC.
- Årlig underhållsbedömning utförd av byggnaden.
- Besiktning av föreningens tre hyreslägenheter.
- Omförhandlat ett lån och fått lägre rörlig ränta.
- Översyn av information på hemsidan samt upprättat och lagt in information om GDPR
- Utbyte till ledlampor på våningsplanen.
- Åtgärdat vattenläcka från brunn på taket till lägenhet på 6:e våningen.
- Fönstren i tvättstugan utbytta till nya.
- Besiktningssåtgärder från fönsterentreprenaden åtgärdade under året.
- Delat ut nya tjockare filter till vädringsluckorna i fönstren.
- Åtgärdat fuktskadad hörnstolpe i burspråk i en lägenhet.
- Upprättat sex nya avtal om garageplats och omförhandlat två avtal.
- Uppsägning av hyresavtal Jaybud (restaurangen) för villkorsändring från 2019-08-01.
- Inlämnat ny bygglovsansökan och upprättat förfrågningsunderlag avseende balkonger mot gården.
- Energideklaration beställd att utföras av SBC.
- Uppdaterad underhållsplan beställd att utföras av SBC.
- Radonmätning påbörjad i ett urval av lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	518	514	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 910	1 886	1 688	1 697
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 042	5 064	5 109	5 160
Elkostnad/m ² totalyta	37	40	41	36
Värmekostnad/m ² totalyta	109	95	87	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	42	42	91
Soliditet (%)	76	76	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	460	-2 431	107	132
Nettoomsättning (tkr)	3 025	2 971	2 816	2 819

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 007 m² bostäder och 408 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	43 926 385	0	0	43 926 385
Upplåtelseavgifter	6 785 836	0	0	6 785 836
Fond för yttre underhåll	265 000	265 000	-994 328	994 328
S:a bundet eget kapital	50 977 221	265 000	-994 328	51 706 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 556 838	-265 000	-1 436 793	-1 855 045
Årets resultat	460 101	460 101	2 431 121	-2 431 121
S:a ansamlad förlust	-3 096 737	195 101	994 328	-4 286 166
S:a eget kapital	47 880 484	460 101	0	47 420 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	460 101
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 291 838
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 000
summa balanserat resultat	-3 096 737

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

0
-3 096 737

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 024 762	2 971 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 240	26 635
Summa rörelseintäkter		3 042 002	2 998 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 237 982	-4 378 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-682 864	-366 358
Personalkostnader	Not 6	-94 622	-96 306
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 619	-452 619
Summa rörelsekostnader		-2 468 086	-5 294 215
RÖRELSERESULTAT		573 916	-2 296 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 133	8 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 948	-143 309
Summa finansiella poster		-113 815	-134 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		460 101	-2 431 121
ÅRETS RESULTAT		460 101	-2 431 121

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 641 071	59 093 689
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 641 071	59 093 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 643 871	59 096 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 835	12 315
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 033 046	1 330 208
Summa kortfristiga fordringar		2 064 881	1 342 523
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 093 749	2 106 118
Summa kassa och bank		2 093 749	2 106 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 158 629	3 448 642
SUMMA TILLGÅNGAR		62 802 500	62 545 131

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 712 221	50 712 221
Fond för yttre underhåll	Not 12	265 000	994 328
Summa bundet eget kapital		50 977 221	51 706 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 556 838	-1 855 045
Årets resultat		460 101	-2 431 121
Summa fritt eget kapital		-3 096 737	-4 286 166
SUMMA EGET KAPITAL		47 880 484	47 420 383
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 956 577	14 017 337
Summa långfristiga skulder		13 956 577	14 017 337
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 760	60 760
Leverantörsskulder		254 554	205 953
Skatteskulder		5 520	4 596
Övriga skulder		372 963	328 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	271 642	507 713
Summa kortfristiga skulder		965 439	1 107 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 802 500	62 545 131

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	143	143
Fastighetsförbättringar	10-25	10-25
Värmeanläggning	20	20
Hissanläggning	15-30	15-30
Ventilation	30	30
Port/säkerhetsdörr	15	15
Våtrum	25	25
Fasad	30	30
Bredband	10	10

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 437 977	1 439 185
Hyror bostäder	286 994	284 223
Hyror lokaler momspliktiga	918 843	906 005
Hyror lokaler	7 125	7 353
Hyror garage moms	75 347	72 600
Hyror garage	295 700	258 700
Kabel-TV intäkter	2 160	2 592
Bredbandsintäkter	650	780
Öresutjämning	-35	-27
	3 024 762	2 971 411

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	9 625
Övriga intäkter	17 240	17 010
	17 240	26 635

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	85 310
	Fastighetskötsel beställning	32 890	51 534
	Snöröjning/sandning	4 550	4 448
	Städning entreprenad	60 561	65 425
	Städning enligt beställning	0	16 770
	Mattvätt/Hyrmattor	14 708	10 744
	Sotning	4 315	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 011	0
	Hissbesiktning	2 156	1 251
	Myndighetstillsyn	23 708	0
	Bevakning	3 310	0
	Gård	8 840	1 484
	Serviceavtal	5 162	20 709
	Förbrukningsmateriel	10 030	3 263
	Teleport/hissanläggning	1 250	3 240
	Brandskydd	75 623	3 870
		275 115	268 049
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 607
	Lokaler	10 157	0
	Tvättstuga	30 551	13 635
	Sophantering/återvinning	1 233	14 859
	Entré/trapphus	9 779	0
	Lås	20 139	19 662
	VVS	-2 037	73 139
	Värmeanläggning/undercentral	0	48 820
	Ventilation	4 326	0
	Elinstallationer	0	13 275
	Hiss	60 889	40 167
	Fönster	0	4 016
	Garage/parkering	14 755	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 088	15 857
	Vattenskada	61 282	11 890
		214 164	285 926
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	50 651
	Fönster	-140 745	2 933 582
	Balkonger/altaner	0	6 750
		-140 745	2 990 983
	Taxebundna kostnader		
	El	128 005	137 916
	Värme	371 845	323 159
	Vatten	68 880	54 676
	Sophämtning/renhållning	86 499	92 932
		655 230	608 683
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 051	44 820
	Kabel-TV	6 695	6 643
	Bredband	38 868	41 148
		100 614	92 611
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	133 604	132 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 237 982	4 378 932

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	94	0
	Tele- och datakommunikation	16 617	13 736
	Juridiska åtgärder	260 576	0
	Inkassering avgift/hyra	4 635	2 125
	Hysesförluster	0	848
	Revisionsarvode extern revisor	14 866	14 158
	Föreningskostnader	33 955	17 595
	Styrelseomkostnader	236	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 505	2 296
	Förvaltningsarvode	159 154	135 270
	Administration	4 864	6 440
	Konsultarvode	172 714	163 435
	Föreningsavgifter	4 978	4 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 560
		682 864	366 358
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	75 000
	Sociala kostnader	22 622	21 306
		94 622	96 306
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	286 916	286 916
	Förbättringar	165 703	165 703
		452 619	452 619

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 464 771	65 464 771
	Utgående anskaffningsvärde	65 464 771	65 464 771
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 371 082	-5 918 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 619	-452 619
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 823 700	-6 371 082
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 641 071	59 093 689
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 931 000	34 931 000
	Taxeringsvärde mark	52 814 000	52 814 000
		87 745 000	87 745 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	7 745 000	7 745 000
		87 745 000	87 745 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 700	7 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 700	7 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 700	-7 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 700	-7 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 277	2 282
	Klientmedel hos SBC	2 010 253	1 327 926
	Inkasso	15 516	0
	Fordringar	5 000	0
		2 033 046	1 330 208

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	994 328	883 885
	Reservering enligt stadgar	265 000	265 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-994 328	-154 557
	Vid årets slut	265 000	994 328

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,484 %	6 145 187	6 145 187	2019-11-07
	Nordea	1,300 %	3 936 075	3 966 455	2020-03-18
	Nordea	0,790 %	3 936 075	3 966 455	2019-03-19
	Summa skulder till kreditinstitut		14 017 337	14 078 097	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 760	-60 760	
			13 956 577	14 017 337	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 713 537 kronor.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 306 338	24 306 338

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	8 646	7 213
	Avgifter och hyror	262 996	205 500
	Fönster	0	295 000
		271 642	507 713

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Bygga balkonger mot gården för de bostadsrättsinnehavare som så önskar samt en i hyreslägenhet.
- Underhållsåtgärder ventilation.
- Stamspolning och filminspektion samt rensning av vattenlås och kontroll av klämringar i golvbrunnar.
- Underhållsåtgärder och utbyte vitvaror i hyreslägenheter samt nytt badrum i en hyreslägenhet.
- Åtgärda skador i rampen ner till garaget.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 19, 3 2019


Helena Margareta Cedersjö
Ledamot


Ingela Britt Anette Hertz
Ledamot


Helena Gunilla Tengstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22, 3 2019


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 2018.

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 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker med reservation för de förhållanden som
beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* nedan att
föreningsstämman fastställer resultaträkningen och
balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Under räkenskapsåret har kostnader avseende en eventuell
balkongbyggnation belastat resultatet i form av
konsultarvode, se not 5 i årsredovisningen. Dessa kostnader
skall enligt tidigare stämmobeslut finansieras av de
medlemmar som bygger balkong. Det är i dagsläget ej
klargjort hur föreningen ska debitera ut dessa kostnader.

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
revisionssed 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker med reservation för de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* nedan att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet 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.

Under räkenskapsåret har kostnader avseende en eventuell balkongbyggnation belastat resultatet i form av konsultarvode, se not 5 i årsredovisningen. Dessa kostnader skall enligt tidigare stämmobeslut finansieras av de medlemmar som bygger balkong. Det är i dagsläget ej klargjort hur föreningen ska debitera ut dessa kostnader.

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:

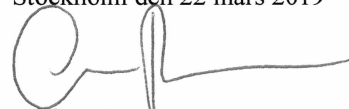
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 22 mars 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 439 000	1 437 977	1 439 200
Hyror bostäder	291 000	286 994	284 200
Hyror lokaler momspliktiga	918 000	918 843	904 000
Hyror lokaler	7 000	7 125	7 300
Hyror garage moms	80 000	75 347	70 400
Hyror garage	292 000	295 700	304 500
Kabel-TV intäkter	0	2 160	2 600
Bredbandsintäkter	0	650	800
Öresutjämning	0	-35	0
Övriga intäkter	0	17 240	16 800
	3 027 000	3 042 002	3 029 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-91 000
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-32 890	-40 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-4 550	-10 000
Städning entreprenad	-69 000	-60 561	-62 000
Städning enligt beställning	-22 000	0	-25 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-14 708	-5 500
Sotning	0	-4 315	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-28 011	0
Hissbesiktning	-2 500	-2 156	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-23 708	0
Bevakning	0	-3 310	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-8 840	-2 000
Serviceavtal	-20 000	-5 162	-20 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-10 030	-5 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-1 250	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-5 000	-75 623	-20 000
	-188 500	-275 115	-282 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-250 000
Lokaler	0	-10 157	0
Tvättstuga	0	-30 551	0
Sophantering/återvinning	0	-1 233	0
Entré/trapphus	0	-9 779	0
Lås	0	-20 139	0
VVS	0	2 037	0
Ventilation	0	-4 326	0
Hiss	0	-60 889	0
Garage/parkering	0	-14 755	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 088	0
Vattenskada	0	-61 282	0
	-250 000	-214 164	-250 000

Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	-300 000	0	0
Tvättstuga	0	0	-25 000
Sophantering/återvinning	-80 000	0	0
Källare	-100 000	0	0
Entré/trapphus	-30 000	0	0
Ventilation	-400 000	0	0
Fönster	0	140 745	0
Balkonger/altaner	-200 000	0	0
Garage/parkering	-100 000	0	0
	-1 210 000	140 745	-25 000
Taxebundna kostnader			
El	-140 000	-128 005	-142 000
Värme	-350 000	-371 845	-299 000
Vatten	-60 000	-68 880	-67 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-86 499	-87 000
	-640 000	-655 230	-595 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-55 051	-46 000
Kabel-TV	-7 000	-6 695	-6 800
Bredband	-43 000	-38 868	-47 000
	-105 000	-100 614	-99 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-135 000	-133 604	-134 333
	-135 000	-133 604	-134 333
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-94	0
Tele- och datakommunikation	-15 000	-16 617	-14 300
Juridiska åtgärder	0	-260 576	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 635	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 866	-14 400
Föreningskostnader	-18 000	-33 955	-17 000
Styrelseomkostnader	0	-236	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 505	0
Förvaltningsarvode	-150 000	-159 154	-100 500
Administration	-13 000	-4 864	-7 000
Konsultarvode	-100 000	-172 714	-30 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 978	-5 600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 670	-5 600
	-325 000	-682 864	-199 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-72 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-22 622	-22 000
	-97 000	-94 622	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-287 000	-286 916	-286 916
Förbättringar	-166 000	-165 703	-165 702
	-453 000	-452 619	-452 618
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 403 500	-2 468 086	-2 130 651
RÖRELSERESULTAT	-376 500	573 916	899 149
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 060	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Låneräntor	-116 000	-115 943	-115 800
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
	-116 000	-113 815	-115 800
RESULTAT	-492 500	460 101	783 349