



Årsredovisning 2008

för din bostadsrättsförening

Ett bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC sköter förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet. Vårt mål är att skapa långsiktigt värdebyggande, trygghet och stabilitet genom helhetslösningar – som fullservicepartner (inom ekonomi, teknik, juridik) med anpassade tjänster till varje föreningens unika behov. Varje förening har råd att undvika ekonomiska överraskningar – genom att planera för klok förvaltning och välja "rätt" samarbetspartner.

Fastigheten i fokus

Den största tillgången i föreningen är det värde som själva fastigheten utgör. Ett värde vars omvårdnad kan vara helt avgörande för föreningens framtida ekonomi. Att se om sitt hus genom effektiv drift och kontinuerligt underhåll och att i tid planera för bygginvesteringar är minst lika viktigt som att sköta den löpande ekonomiska förvaltningen. SBCs tekniska förvaltning omfattar teknisk administrativ förvaltning, projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag samt fältverksamhet/fastighetsskötsel.

Vår Brf – föreningens egen kundportal hos SBC

Genom internetuppkoppling har föreningen i sin egen kundportal tillgång till kontinuerligt uppdaterad bokföring, lägenhetsförteckning och mycket annan värdefull information. Föreningens alla fakturor skannas direkt in i SBCs bokföringssystem, varefter de blir tillgängliga för kontering och attestering.

Eftersom fakturahanteringen är webbaserad kan föreningen sköta granskning och attest på valfri plats och tid. Föreningen kan bestämma när rapporter ska tas fram och skriva ut dessa på egen hand. Webbtjänsten Vår Brf ingår i föreningens avtal med SBC om Ekonomisk Förvaltning. Till Webbattest-tjänsten är också Arkivtjänst leverantörsfakturer kopplat. Vår Brf är ett led i vår målsättning att ständigt förenkla styrelsearbetet i bostadsrättsföreningen.

SBCs jurister är specialiserade på bostadsrätt

I en bostadsrättsförening väcks många juridiska frågor och det är viktigt att ha en samarbetspartner för olika ärenden som verkligen kan bostadsrättens lagar och regler. Våra jurister är de främsta specialisterna på bostadsrättsjuridik och har lång erfarenhet av praktisk tillämpning. De kan driva ärenden för föreningars räkning – som biträde t ex vid tvistemål i domstol. De bistår vid förhandlingar och avtalskrivning, hyresrättsliga frågor, stadgar, utredningar m m. Ett vanligt uppdrag är också att hjälpa hyresgäster med att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva fastigheten där de bor.

För mer information om vår verksamhet – se www.sbc.se

Vår Kundtjänst nås måndag-fredag, kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722 eller via e-post kundtjanst@sbcsbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-21.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1974.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 0 | 23 | 11 | 6 | 1 | 0 |

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|---------------------|-----|------------|
| Kontor | 153 | 2011-01-31 |
| Kontor och förråd | 69 | 2011-01-31 |
| Möbelbutik och café | 97 | 2012-02-28 |
| Förråd | 30 | 2011-09-13 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

bu

*AK AR AW
al D*

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Bastu
Övrigt

ev. kommentar

I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

| Åtgärd | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Omläggning av tak | 2002 | Avsåg omläggning av delar av takpappen. |
| Renovering av balkonger | 2010 | Översyn, lagning betongplattor |
| Garage | 2010 | Belysning |
| Värme | 2009 | Översyn, radiatorer, ventiler, injustering |
| Ventilation | 2009 | Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering |
| Våningsplan i trapphus | 2008 | Helrenovering |
| Portar | 2007 | Byte av entréport och port till gården |
| Hisskorg | 2007 | Renovering och säkerhetsanpassning |
| Fönsterrenovering | 2007 | Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar |
| Bullerdämpning | 2005 | Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning |
| Renovering av ventilationssystemet | 2005 | Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik |
| Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet | 2005 - 2006 | 100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok |
| Renovering av entrén | 2006 | Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet |
| Byte till säkerhetsdörrar kl 3 | 2005 | Alla lägenheter |
| Fyra hyresrättslägenheter | 2004 | Renoveringsbehov tillgodosedda |
| Entréplanet | 2004 | Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga |
| Fjärrvärmecentral | 2004 | Utrustningen utbytt |
| Fönster | 1997 | Bottenstycken delvis utbytta. Fönster delvis målade. |
| OVK, Ventilationskontroll | 2002 - 2003 | OVK godkänd |
| Tvättstuga | 2003 | Helrenovering |
| Gård | 2003 | Renovering och tätning av gårdens tätskikt. |
| Hiss | 1999 | Hissmaskineri utbytt |

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Egen regi

AZ
al
D.
BLW

Övriga avtal

Eldistribution, Fortum
Elförbrukning, e-on
Entrémattor AB Handdukskompaniet H.K.
Fastighetsskötsel, Åkerlunds Fastighetservice AB
Försäkring, Trygg-Hansa
Fjärrvärme, Fortum
Garageport, S:t Eriks Hiss AB
Grovshämtning och elskrot, SITA
Hissbesiktning, ÅF, Ångpanneföreningen
Hisservice, S:t Eriks Hiss AB
Lås och nycklar, Begelås AB
Snöskottning av tak, Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning, Trafikkontoret via Liselotte Lööf
Städning, AmiPa Rent & Fastighetservice.
Tvättstuga, Söderkyl genom Åkerlunds

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får ske för beaktansvärda skäl efter ansökan. Styrelsen skall behandla ansökan och lämna besked om andrahandsuthyrning får ske eller ej.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Bengt Andersson | Ordförande |
| Christina Wallenius | Ledamot |
| Jonatan Singman | Ledamot |
| Anders Lundström | Ledamot |
| Annika Karlsson | Ledamot |
| Anne-Charlotte Catrana Olivecrona | Suppleant |
| Sofia Brinkeborn | Suppleant |
| Lisbeth Kvarby | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Andersson
Christina Wallenius
Jonatan Singman
Anders Lundström
Annika Karlsson
Anne-Charlotte Catrana Olivecrona
Sofia Brinkeborn
Lisbeth Kvarby

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|---------------|----------------------|------------------|
| Ralf Toresson | Toresson Revision AB | Ordinarie Extern |
| Jan Nordlöv | KPMG | Suppleant Extern |

an HLLW
al D.

Valberedning

Petra Mårseius
Lena Nilsson

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-05-08
Extra 2008-04-10

Ärende för den extra stämman var beslut om renovering av våningsplan/trapphus. Stämman röstade om två förslag på utformning av våningsplanen som styrelsen tagit fram. Styrelsen fick i uppdrag att gå vidare med Idéverkstadens förslag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har fortsatt att renovera fastigheten som planerat under 2008.

Årets stora arbete bestod i en helrenovering av våningsplanen med ommålning, nya mattor, nya undertak och ny belysning på samtliga våningsplan. En utsmyckning installerades och trapphusen målades.

En ventilationskontroll, OVK, genomfördes som visade att åtgärder måste vidtas för att få godkänd ventilation. Bl a behöver hela systemet rengöras samt behöver några medlemmar justera ventiler eller ta bort felaktigt installerade fläktar.

Några lägenheter har haft problem med dålig lukt företrädesvis i badrummen framför allt i samband med semestrar eller längre frånvaro från lägenheten men också vid andra tillfällen. Trots flera spolningar och inspektioner har problemet inte kunnat åtgärdas fullt ut. Problemet, att badrummens vattenlås i dusch/bad-avlopp blir torra, kan enligt anlitad firma bero på tryckförändringar i stadens avloppsnät och förekommer i andra fastigheter. Åtgärder fortsätter under 2009 för att i största möjligast mån komma till rätta med problemet.

Under året genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Fastigheten har en bra energiekonomi i jämförelse med liknande fastigheter. Några förbättringsåtgärder kunde konstateras bl a vattensparåtgärder och injustering av värmen. Översyn och injustering av värmen ingår redan i styrelsens underhållsplan för 2009.

Föreningen blev också inspekterad av miljöförvaltningen som gav ett gott betyg åt den egna kontrollen. En punkt behöver förbättras, återtemperaturen på tappvarmvattnet var något låg. Projektering av åtgärder startades i slutet av året och genomförs i samband med översyn av värmen.

Även Möbelcaféet har haft inspektion genomförd av miljöförvaltningen som gav ett gott betyg åt verksamheten.

Under 2007 drabbades föreningen av ett flertal inbrott och åverkan som medförde byte av dörrar i källare, tvättstuga och bastu. I början av 2008 slutfördes arbetet med byte av portarna till entrén och gården. Under 2008 har inbrotten fortsatt dock i mindre skala. Det är främst bastun som varit utsatt detta år.

En planerad uppsnygning av soprummet sköts upp till 2009.

Styrelsen kunde i oktober hyra ut ytterligare ett förråd i källaren vilket ger ett litet men välkommet tillskott till intäkterna.

Gårdsgruppen såg till att förnya rabatterna med byta av jord, borttag av ett träd och nya fina planteringar. Två städdagar genomfördes med god stämning bland dem som deltog. Festkommittén anordnade en mycket trevlig kräftska med god uppslutning och en glöggträff.

I årsredovisningen för 2007 meddelades att föreningen låg i tvist med två medlemmar. Det ena fallet som avsåg tvist i tingsrätten efter medlems överklagande av kronofogdemyndighetens utslag avgjordes till föreningens fördel men har överklagats till hovrätten. Styrelsen har ännu inte fått besked från hovrätten om den kommer att bevilja prövningstillstånd. Den andra tvisten, avseende ansvarsfördelning i samband med fuktskada i badrum, behövde aldrig gå vidare till tingsrätten utan har lösts enligt styrelsens mening.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerade och påbörjade arbeten under 2009 är rengöring och injustering av ventilationen, fortsatta åtgärder av stammarna, översyn och injustering av radiatorer och värme samt fortsatt säkerhetsarbete. Soprummet ska målas och delvis byggas om.

h
M, A
at ew

Ventilationsarbetet påbörjades i februari och beräknas vara klart i april.

Radiator/värmearbetet beräknas genomföras i maj-juni. I samband med detta arbete ska också tappvarmvattnet justeras enligt miljöinspektionens påpekande.

Stammarna sågs över i januari med förbättrad möjlighet till kontroll av avluftning och med byte av del av stam i cykelförrådet. Arbetet fortsätter.

Inom säkerhetsarbetet har entréporten förstärkts ytterligare för bättre inbrottskydd.

Föreningens ekonomi

Styrelsen kan konstatera att bokslutet för 2008 visar på ett negativt resultat på endast 8,5 tkr. Intäkterna för lokal- och garagehyror har ökat med ca 100 tkr. De taxebundna kostnaderna har ökat något medan kostnader för fastighet (om man undantar särskilda kostnader 2008 för myndighetstillsyn), reparationer och förvaltning minskat något. Fastighetsskatten är ca 100 tkr lägre än förra året vilket är helt enligt beräkningarna i budget.

Styrelsen valde att amortera ett av lånen med 1,2 mnkr i december vilket under 2009 kommer att ge lägre räntekostnader. Likviditeten är fortsatt god.

Kundfordringar på ca 50 tkr i bokslutet betalades in till föreningen i januari 2009.

Inga avgiftshöjningar planeras under 2009.

Åtgärderna under 2009 av ventilation och värme förväntas ge bättre ekonomi över tid. Styrelsen fortsätter att se över avtal mm för bästa pris för att minska kostnaderna.

Övrig information

En överlåtelse har skett under året.

Styrelsen vill tacka för det gångna året. Ett särskilt tack riktas till festkommittén som ordnat fester och till gårdsgruppen som skött om och förnyat våra planteringar till allas trevnad.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

| Nyckeltal | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 518 | 518 | 511 | 498 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 8 635 | 9 104 | 9 118 | 9 132 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 29 | 27 | 28 | 18 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 91 | 86 | 93 | 96 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 13 | 15 | 8 | 16 |

AK HZ LW
al J.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-8 508

ansamlad förlust

-1 632 066

reservering till fond för yttre underhåll

-173 097

-1 813 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-1 813 671

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

af

Ah M-LW
al. D.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

| | | | |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 775 471 | 2 662 742 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 456 | 56 938 |
| | | <u>2 778 927</u> | <u>2 719 680</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Fastighetskostnader | Not 2 | -165 400 | -144 050 |
| Reparationer | | -133 964 | -178 369 |
| Periodiskt underhåll | | -21 665 | -253 376 |
| Taxebundna kostnader | | -561 802 | -530 801 |
| Övriga driftskostnader | | -29 472 | -84 437 |
| Fastighetsskatt | | -136 190 | -234 990 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -141 821 | -155 369 |
| Personalkostnader | | -55 172 | -46 179 |
| Avskrivningar | | -442 007 | -358 035 |
| | | <u>-1 687 494</u> | <u>-1 985 607</u> |

RÖRELSERESULTAT

1 091 433 **734 073**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter från långa fordringar | | 71 004 | 0 |
| Ränteintäkter | | 25 704 | 99 248 |
| Räntekostnader | | -1 164 665 | -1 138 988 |
| | | <u>-1 067 957</u> | <u>-1 039 740</u> |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

23 476 **-305 667**

SKATT

| | | | |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| Statlig inkomstskatt | | -31 984 | -27 787 |
| | | <u>-31 984</u> | <u>-27 787</u> |

ÅRETS RESULTAT

-8 508 **-333 454**

an

*An BÅ
al D. LW*

| BALANSRÄKNING | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 3 | 63 171 333 | 62 503 831 |
| Pågående byggnation Not 4 | 0 | 85 347 |
| Maskiner och inventarier Not 5 | 0 | 0 |
| | <u>63 171 333</u> | <u>62 589 178</u> |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | 2 800 | 2 800 |
| | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 63 174 133 | 62 591 978 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 6 266 | 6 556 |
| Övriga fordringar | 66 091 | 111 144 |
| Förutbetalda kostnader Not 6 | 16 520 | 14 108 |
| | <u>88 877</u> | <u>131 808</u> |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 7 | | |
| Kortfristiga placeringar | 0 | 1 078 150 |
| | <u>0</u> | <u>1 078 150</u> |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 1 398 783 | 2 347 501 |
| SBC klientmedel i SHB | 598 013 | 430 010 |
| | <u>1 996 796</u> | <u>2 777 511</u> |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 085 672 | 3 987 469 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 65 259 806 | 66 579 447 |

| BALANSRÄKNING | | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| | Not 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 42 063 013 | 42 063 013 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 049 208 | 1 049 208 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 525 244 | 0 |
| | | <u>43 637 465</u> | <u>43 112 221</u> |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -1 805 163 | -946 465 |
| Årets resultat | | -8 508 | -333 454 |
| | | <u>-1 813 670</u> | <u>-1 279 919</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 41 823 795 | 41 832 302 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 22 865 212 | 24 111 171 |
| | | <u>22 865 212</u> | <u>24 111 171</u> |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10 | 43 888 | 40 540 |
| Leverantörsskulder | | 84 945 | 224 072 |
| Skatteskulder | | 56 117 | 33 625 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 108 652 | 54 107 |
| Upplupna kostnader | Not 11 | 66 072 | 87 649 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 211 125 | 195 981 |
| | | <u>570 799</u> | <u>635 974</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 65 259 806 | 66 579 447 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 10 | 24 306 338 | 24 306 338 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

AL BT DW
al D.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

| | 2008 | 2007 |
|-------------------------|-----------------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,5% | 0,5% |
| Fastighetsförbättringar | 4,0% | - |
| Standardförbättringar | 10,0% | 10,0% |
| Värmeanläggning | 5,0% | 5,0% |
| Hissanläggning | 3,3% | 3,3% |
| Ventilation | 3,4% | 3,4% |
| Garageport | 10,0% | 10,0% |
| Port/säkerhetsdörr | 6,6% | 6,6% |
| Våtrum | 4,0% | - |
| Fasad | 3,3% | 3,3% |
| Fönster | 10,0% | 10,0% |
| Inventarier | Fullt avskriven | 20,0% |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

| | 2008 | 2007 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Not 1 | | |
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 1 373 400 | 1 373 400 |
| Hysesintäkter | 1 402 071 | 1 289 342 |
| | <u>2 775 471</u> | <u>2 662 742</u> |

AL BH OW
al D.

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Not 2 | | |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 45 057 | 51 582 |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 1 356 | 2 325 |
| Snöröjning/sandning | 3 707 | 3 608 |
| Städning entreprenad | 45 410 | 43 862 |
| Städning enligt beställning | 0 | 608 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 12 315 | 15 956 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 18 920 | 0 |
| Hissbesiktning | 701 | 680 |
| Myndighetstillsyn | 29 790 | 0 |
| Bevakning | 1 958 | 0 |
| Gård | 1 235 | 6 388 |
| Serviceavtal | 0 | 1 820 |
| Hiss | 4 086 | 11 536 |
| Förbrukningsmateriel | 865 | 4 124 |
| Brandskydd | 0 | 1 561 |
| | 165 400 | 144 050 |
| Reparationer | | |
| Hyseslägenheter | 33 350 | 0 |
| Brf Lägenheter | 1 868 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 663 | 0 |
| Tvättstuga | 9 369 | 13 672 |
| Sophantering/återvinning | 5 100 | 1 247 |
| Entré/trapphus | 2 005 | 0 |
| Portar | 0 | 17 410 |
| Lås | 10 837 | 17 878 |
| VVS | 20 116 | 18 707 |
| Ventilation | 6 923 | 0 |
| Elinstallationer | 2 922 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 2 506 |
| Hiss | 24 799 | 11 307 |
| Mark/gård/utemiljö | 9 137 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | 23 212 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 4 588 | 15 446 |
| Försäkringsskador | 1 133 | 35 304 |
| Vattenskada | 0 | 18 963 |
| Övrigt | 1 155 | 2 719 |
| | 133 964 | 178 369 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Bastu/pool | 21 665 | 0 |
| Portar | 0 | 14 716 |
| VVS | 0 | 51 216 |
| Tak | 0 | 161 877 |
| Garage/parkering | 0 | 25 568 |
| | 21 665 | 253 376 |

| | 2008 | 2007 |
|--|------------------|------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 107 205 | 98 036 |
| Värme | 336 326 | 318 182 |
| Vatten | 48 110 | 54 145 |
| Sophämtning/renhållning | 39 057 | 33 791 |
| Grovsopor | 30 618 | 25 185 |
| Klottersanering | 487 | 1 461 |
| | 561 802 | 530 801 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 25 002 | 58 348 |
| Självrisk | 0 | 20 100 |
| Kabel-TV | 4 470 | 5 989 |
| | 29 472 | 84 437 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 136 190 | 234 990 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 0 | 1 113 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -160 |
| Revisionsarvode extern revisor | 15 084 | 12 769 |
| Föreningskostnader | 4 602 | 300 |
| Styrelseomkostnader | 2 135 | 0 |
| Stämma | 8 500 | 10 245 |
| Fritid (ute) | 0 | 4 641 |
| Förvaltningsarvode | 70 201 | 66 189 |
| Juridik | 14 511 | 20 125 |
| Administration | 5 927 | 8 158 |
| Korttidsinventarier | 495 | 5 965 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | 5 613 |
| Konsultarvode | 11 541 | 10 901 |
| Föreningsavgifter | 4 076 | 4 171 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 4 750 | 4 750 |
| Bidrag och gåvor | 0 | 589 |
| | 141 821 | 155 369 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse | 42 000 | 36 000 |
| Sociala kostnader | 13 172 | 10 179 |
| | 55 172 | 46 179 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 245 928 | 204 941 |
| Förbättringar | 196 079 | 151 554 |
| Inventarier | 0 | 1 540 |
| | 442 007 | 358 035 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 1 687 494 | 1 985 607 |

*AK BT
al B. EW*

| Not 3 | 2008 | 2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 63 975 456 | 63 164 743 |
| Nyanskaffningar | 1 109 510 | 810 713 |
| Utgående anskaffningsvärde | 65 084 966 | 63 975 456 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -1 471 625 | -1 115 130 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -442 007 | -356 495 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 913 633 | -1 471 625 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | | |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 20 371 297 | 20 371 297 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 28 600 000 | 28 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 29 099 000 | 29 099 000 |
| | 57 699 000 | 57 699 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 49 000 000 | 49 000 000 |
| Lokaler | 8 699 000 | 8 699 000 |
| | 57 699 000 | 57 699 000 |
| Not 4 | | |
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 85 347 |
| | 0 | 85 347 |
| Not 5 | | |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 7 700 | 7 700 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 7 700 | 7 700 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -7 700 | -6 160 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -1 540 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -7 700 | -7 700 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 6 | | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Fastighetsförsäkring | 10 460 | 10 178 |
| Serviceavtal Securitas | 2 060 | 1 958 |
| Serviceavtal hiss | 0 | 1 972 |
| Vatten | 4 000 | 0 |
| | 16 520 | 14 108 |

Handwritten signatures and initials:
 al J.
 al J.
 al J.

Not 7
KORTFRISTIGA PLACERINGAR
Stadshypotek

| Bokfört värde 2008-12-31 | Verkligt värde 2008-12-31 | Bokfört värde 2007-12-31 |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 0 | 0 | 1 078 150 |
| 0 | 0 | 1 078 150 |

Not 8
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 | 42 063 013 | 0 | 0 | 42 063 013 |
| Upplåtelseavgifter | 1 049 208 | 0 | 0 | 1 049 208 |
| Fond för yttre underhåll enligt not | 525 244 | 173 097 | 352 147 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | 43 637 465 | 173 097 | 352 147 | 43 112 221 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -1 805 163 | -173 097 | -685 601 | -946 465 |
| Årets resultat | -8 508 | -8 508 | 333 454 | -333 454 |
| Summa | -1 813 670 | -181 605 | -352 147 | -1 279 919 |
| Summa eget kapital | 41 823 795 | -8 508 | 0 | 41 832 302 |

2008

2007

Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| Vid årets början | 2008 | 2007 |
|--|----------------|----------|
| Reservering enligt stadgar | 0 | 340 926 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 173 097 | 173 097 |
| Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| Korrigerings av 2007 års ianspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -514 023 |
| Vid årets slut | 352 147 | 0 |
| | 525 244 | 0 |

Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2008-12-31 | Belopp 2008-12-31 | Belopp 2007-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SBAB | 4,690 % | 8 102 000 | 8 102 000 | 2012-02-14 |
| SBAB | 3,530 % | 6 705 100 | 7 947 711 | Rörligt |
| SBAB | 4,550 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2010-11-15 |
| SBAB | 3,620 % | 3 102 000 | 3 102 000 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 22 909 100 | 24 151 711 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -43 888 | -40 540 | |
| | | 22 865 212 | 24 111 171 | |

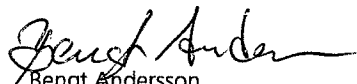
Ah BK
all B. EW

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppl kostnad El | 9 400 | 8 326 |
| Uppl kostnad Värme | 41 172 | 46 323 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 13 000 | 10 700 |
| Sophämtning | 2 500 | 2 200 |
| Självrisk vattenskada | 0 | 20 100 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 66 072 | 87 649 |

Stockholm den 13 14 2009


Bengt Andersson
Ordförande

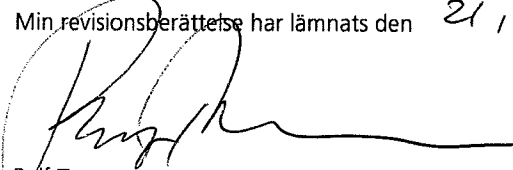

Annika Karlsson
Ledamot

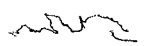

Anders Lundström
Ledamot


Jonatan Singman
Ledamot


Christina Wallenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 14 2009


Ralf Toresson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Org nr 769605-5339

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

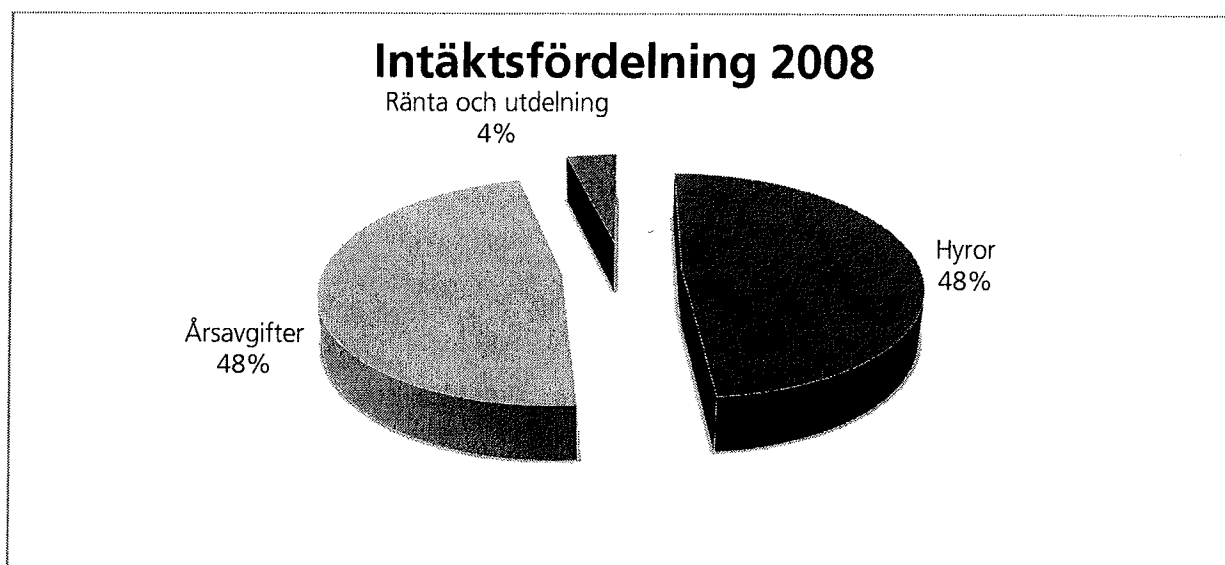
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2009

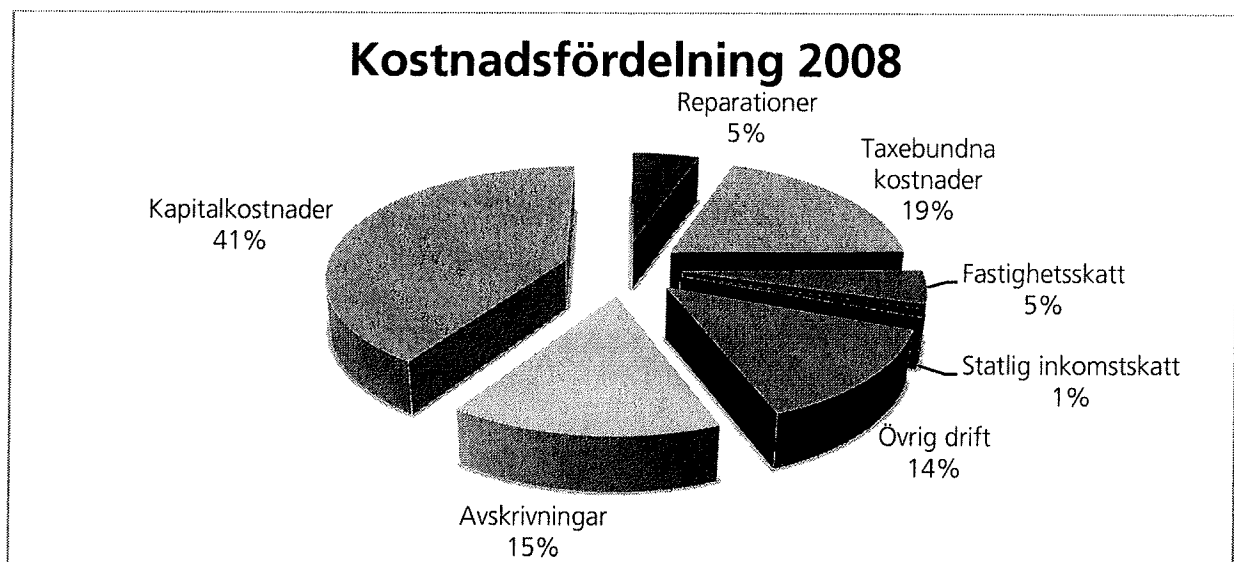


Ralf Toresson



Intäkter per kvadratmeter

| | | | |
|---------------------|----------|-------------|--------|
| Hyror | 1 947 kr | Årsavgifter | 464 kr |
| Ränta och utdelning | 31 kr | | |



Kostnader per kvadratmeter

| | | | |
|------------------|--------|----------------------|--------|
| Reparationer | 42 kr | Taxebundna kostnader | 153 kr |
| Fastighetsskatt | 37 kr | Statlig inkomstskatt | 9 kr |
| Övrig drift | 106 kr | Avskrivningar | 120 kr |
| Kapitalkostnader | 321 kr | | |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2963 kvm bostäder och 720 kvm lokaler

| BUDGET | Budget 2009 | Utfall 2008 | Budget 2008 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 373 400 | 1 373 400 | 1 373 400 |
| Hyror bostäder | 327 000 | 320 256 | 317 000 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 760 000 | 743 915 | 733 000 |
| Hyror garage moms | 54 000 | 54 000 | 54 000 |
| Hyror garage | 278 000 | 282 700 | 256 800 |
| Hyror förråd | 1 200 | 1 200 | 1 000 |
| Kabel-TV intäkter | 3 400 | 3 456 | 3 000 |
| Öresutjämning | 0 | 0 | 0 |
| | 2 797 000 | 2 778 927 | 2 738 200 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel, entreprenad | -47 000 | -45 057 | -45 200 |
| Fastighetskötsel enl beställn | -4 000 | -1 356 | -4 000 |
| Snöröjning/sandning | -7 000 | -3 707 | 0 |
| Städning entreprenad | -47 000 | -45 410 | -45 000 |
| Städning enligt beställning | -3 500 | 0 | -3 500 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -12 000 | -12 315 | -12 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -18 920 | 0 |
| Hissbesiktning | -1 000 | -701 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -29 790 | -22 500 |
| Bevakning | 0 | -1 958 | -2 000 |
| Gård | -1 000 | -1 235 | -8 000 |
| Serviceavtal | -6 000 | 0 | -2 000 |
| Hiss | 0 | -4 086 | -4 000 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -865 | -3 000 |
| | -131 500 | -165 400 | -151 200 |
| Reparationer | | | |
| Hyseslägenheter | -5 000 | -33 350 | -10 000 |
| Brf Lägenheter | -3 000 | -1 868 | -3 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -663 | 0 |
| Tvättstuga | -5 000 | -9 369 | -2 000 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -5 100 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -2 005 | 0 |
| Portar | 0 | 0 | -10 000 |
| Lås | -15 000 | -10 837 | -10 000 |
| VVS | -15 000 | -20 116 | -15 000 |
| Ventilation | 0 | -6 923 | 0 |
| Elinstallationer | -5 000 | -2 922 | -2 000 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | -1 500 | 0 | 0 |
| Teleportanläggning | 0 | 0 | -3 000 |
| Hiss | -20 000 | -24 799 | -15 000 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -9 137 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | -5 000 | -4 588 | 0 |
| Försäkringsskador | 0 | -1 133 | -30 000 |
| Övrigt | -100 500 | -1 155 | -50 000 |
| | -175 000 | -133 964 | -150 000 |

| BUDGET | Budget 2009 | Utfall 2008 | Budget 2008 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -250 000 | 0 | 0 |
| Bastu/pool | 0 | -21 665 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | 0 | -25 000 |
| Hiss | 0 | 0 | -16 000 |
| | -250 000 | -21 665 | -41 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -110 000 | -107 205 | -110 000 |
| Värme | -326 000 | -336 326 | -315 000 |
| Vatten | -50 000 | -48 110 | -55 000 |
| Sophämtning/renhållning | -41 000 | -39 057 | -38 000 |
| Grovsopor | -31 000 | -30 618 | -30 000 |
| Klottersanering | 0 | -487 | 0 |
| | -558 000 | -561 802 | -548 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -26 000 | -25 002 | -25 000 |
| Självrisk | -20 100 | 0 | 0 |
| Kabel-TV | -6 300 | -4 470 | -6 000 |
| | -52 400 | -29 472 | -31 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -138 000 | -136 190 | -136 000 |
| | -138 000 | -136 190 | -136 000 |
| Administrativa kostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Juridiska åtgärder | -15 000 | 0 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -14 000 | -15 084 | -13 000 |
| Föreningskostnader | -15 000 | -4 602 | -5 000 |
| Styrelseomkostnader | -2 000 | -2 135 | -2 000 |
| Stämman | 0 | -8 500 | -10 000 |
| Förvaltningsarvode | -72 000 | 0 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 0 | -70 201 | -68 000 |
| Arvode SBC övrigt | 0 | 0 | -3 000 |
| Juridik | 0 | -14 511 | -15 000 |
| Förvaltningsarvodena övriga | -3 000 | 0 | 0 |
| Administration | -4 000 | -5 927 | -4 000 |
| Korttidsinventarier | -3 000 | -495 | -4 000 |
| Konsultarvode | -15 000 | -11 541 | -20 000 |
| Föreningsavgifter | -4 500 | -4 076 | -4 000 |
| Medlemsavgift SBC ek för | -5 000 | -4 750 | -5 000 |
| Bidrag och gåvor | 0 | 0 | -1 000 |
| | -153 500 | -141 821 | -155 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -42 000 | -42 000 | -43 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -13 000 | -13 172 | -13 000 |
| | -55 000 | -55 172 | -56 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -287 000 | -245 928 | -246 000 |
| Förbättringar | -200 000 | -196 079 | -167 000 |
| | -487 000 | -442 007 | -413 000 |

| BUDGET | Budget 2009 | Utfall 2008 | Budget 2008 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 000 400 | -1 687 494 | -1 681 200 |
| RÖRELSERESULTAT | 796 600 | 1 091 433 | 1 057 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter långa fordringar | 0 | 71 004 | 90 000 |
| Ränteintäkter | 11 500 | 43 232 | 10 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 419 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 203 | 0 |
| Förlust försäljn korta värdep | 0 | -18 150 | 0 |
| Låneräntor | -1 110 000 | -1 164 066 | -1 220 000 |
| Övriga finansiella kostnader | -2 000 | -599 | -2 000 |
| | -1 100 500 | -1 067 957 | -1 122 000 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | -303 900 | 23 476 | -65 000 |
| SKATT | | | |
| Statlig inkomstskatt | -26 000 | -31 984 | -30 000 |
| | -26 000 | -31 984 | -30 000 |
| RESULTAT | -329 900 | -8 508 | -95 000 |

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämombeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reservering till årligen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev / fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!



Stockholm - Göteborg - Malmö - Uppsala - Västerås - Sundsvall