



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2034.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mikael Bengt Olander	Ordförande
Ingela Britt Anette Hertz	Ledamot
Karl Magnus Viking Huss	Ledamot
Helena Gunilla Tengstrand	Ledamot
Bengt Andersson	Suppleant
Bernt Olof Cedersjö	Suppleant
Birgitta Källving	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lottie Asplund
Lisbeth Kvarby
Peter Pierrou

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-31. Extra stämma med anledning av balkongbygge.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

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.

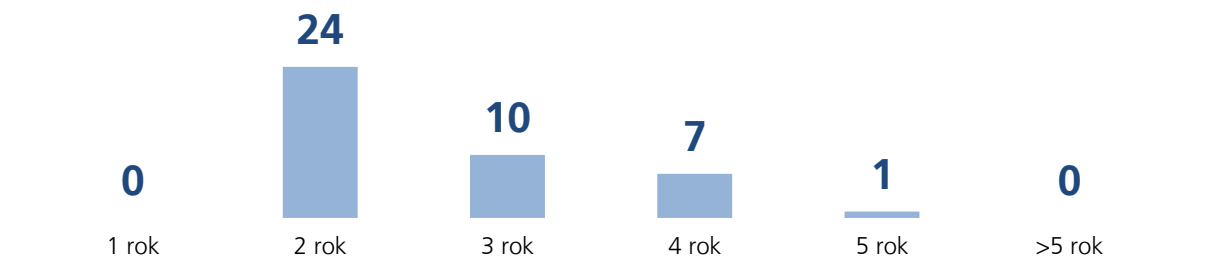
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 165 m², varav 3 007 m² utgör lägenhetsyta och 1 158 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	2022-12-31
Restaurang Flippin Burgers (Jaydub)	197 m ²	2022-07-31
Förråd Biljardexperten	30 m ²	2020-09-13
Förråd Biljardexperten	25 m ²	2020-09-13

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	Vindsförråd till lägenheterna
Soprum	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 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vindsdörr	2019	Utbyte av gångjärn och injustering
Entrédörrar	2019	Utbyte av gångjärn
Stamspolning	2019	Spolning, filmning, rensning vattenlås och kontroll klämring i golvbrunnar
Målning i entrén	2019	Kompletterande målningsarbete i samband med nya anslagstavlor
Fasadplåtar	2019	Översyn och fastsättning av fasadplåtar
Passeringssystem entré	2019	Byte till elektronisk dosa utpassage entré
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. Bekostad av restaurangen.
Utfört underhåll, forts.	År	Kommentar
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
Stammar	2013	Spolning och rensning av stammar
Garage	2013	Byte av belysning och installation av närvarostyrning
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering hyreslägenheter	2020	Utbyte vitvaror, underhåll samt ett badrum
Fasadrenovering	2020	Fasadrenovering puts och plåtfasad alt. rengöring
Ventilation	2020	Rengöring frånluftskanaler och injustering av frånluftsfläkt efter utförd OVK, radonmätning och avslutat fönsterbyte med nya ventiler
Innergård	2021	Översyn och renovering av tätskikt
Garage	2021	Renovering ramp, pelare och garagegolv samt målning
Balkonger	2021	Renovering av balkongplattor samt räcken
Yttertak	2022	Översyn och renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Elddistribution (elnät)	Fortum
Elförbrukning	e-on
Städning och entrémattor	Breddens Städ
Försäkring	Protector Försäkring. Gäller även samtliga medlemmars bostadsrättstillägg.
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	S:t Eriks Hiss AB
Grovsofphämtning	SUEZ Recycling AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Lås	Begelås AB
Snöskottning av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sofphämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Ventilation	Franska Bukten AB
Teknisk Förvaltning	Forstena Energi och Kontroll AB
Kabel-TV	Com hem AB
Vatten	Stockholm Vatten (SVOA)
Porttelefon	Cellip AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Utrustning tvättstuga	Samuelssons Vitvaruservice AB

Övrig information

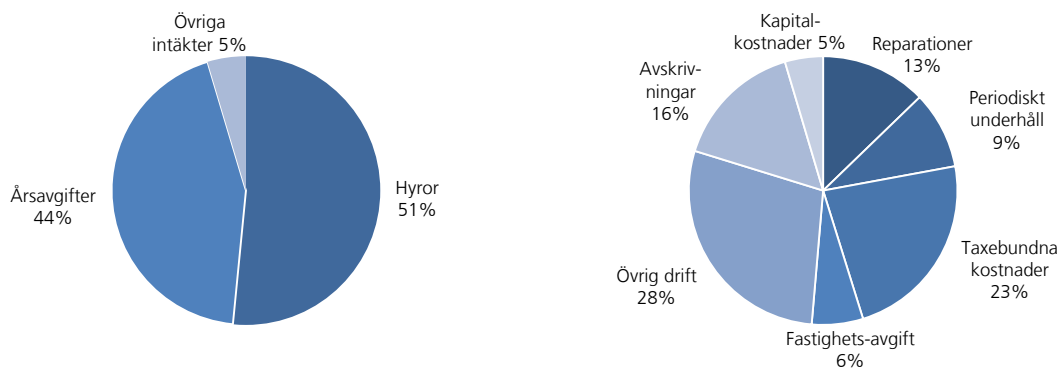
Styrelsen anslår informationsblad ca en gång per månad i entrén, hissen och på hemsidan. Styrelsen går kontinuerligt på utbildningar och informationsträffar som anordnas av Fastighetsägarna, SBC resp. Bostadsrätterna. Styrelsen har anordnat informationsträffar för boende i entrén, bl.a. glöggmingel i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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 104 001	3 419 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 283 752	3 042 002
Finansiella intäkter	21	2 133
Ökning av kortfristiga skulder	113 457	0
	3 397 230	3 044 135
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 316 411	2 015 467
Finansiella kostnader	132 621	115 948
Ökning av materiella anläggningstillgångar	102 188	0
Ökning av kortfristiga fordringar	49 793	25 901
Minskning av långfristiga skulder	105 475	60 760
Minskning av kortfristiga skulder	0	141 972
	2 706 488	2 360 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 794 743	4 104 001
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	690 742	684 087

*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 1 377 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

- Årlig underhållsbedömning utförd av byggnaden.
- Omförhandlat ett lån och fått lägre ränta.
- Förtydliganden av information på hemsidan.
- Beslut om att bygga balkonger mot gården.
- OVK påbörjad (men ej slutförd)
- Stamspolning
- Radonmätning
- Byte till elektroniskt utpassage dosa
- Nya anslagstavlor
- Översyn och fastsättning av fasadplåtar
- Polering av entrégolv samt hissgolv

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	518	517	518	514
Hyror/m ² hyresrättsyta	943	1 910	1 886	1 688
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 004	5 042	5 064	5 109
Elkostnad/m ² totalyta	33	37	40	41
Värmekostnad/m ² totalyta	95	109	95	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	20	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	34	42	42
Soliditet (%)	76	76	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	382	460	-2 431	107
Nettoomsättning (tkr)	3 138	3 025	2 971	2 816

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 007 m² bostäder och 1 158 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	631 600	366 600	0	265 000
S:a bundet eget kapital	51 343 821	366 600	0	50 977 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 463 337	-366 600	460 101	-3 556 838
Årets resultat	382 123	382 123	-460 101	460 101
S:a ansamlad förlust	-3 081 214	15 523	0	-3 096 737
S:a eget kapital	48 262 607	382 123	0	47 880 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	382 123
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 096 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 600
summa balanserat resultat	-3 081 214

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

272 261
-2 808 953

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 137 601	3 024 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 151	17 240
Summa rörelseintäkter		3 283 752	3 042 002
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 706 371	-1 237 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 475	-682 864
Personalkostnader	Not 6	-98 564	-94 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 619	-452 619
Summa rörelsekostnader		-2 769 029	-2 468 086
RÖRELSERESULTAT		514 723	573 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	2 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 621	-115 948
Summa finansiella poster		-132 600	-113 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		382 123	460 101
ÅRETS RESULTAT		382 123	460 101

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 188 452	58 641 071
Pågående byggnation	Not 9	102 188	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 290 640	58 641 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 293 440	58 643 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		102 769	31 835
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 703 334	2 033 046
Summa kortfristiga fordringar		2 806 103	2 064 881
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 093 062	2 093 749
Summa kassa och bank		2 093 062	2 093 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 899 165	4 158 629
SUMMA TILLGÅNGAR		63 192 605	62 802 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 712 221	50 712 221
Fond för yttre underhåll	Not 13	631 600	265 000
Summa bundet eget kapital		51 343 821	50 977 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 463 337	-3 556 838
Årets resultat		382 123	460 101
Summa fritt eget kapital		-3 081 214	-3 096 737
SUMMA EGET KAPITAL		48 262 607	47 880 484
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 145 187	13 956 577
Summa långfristiga skulder		6 145 187	13 956 577
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 766 675	60 760
Leverantörsskulder		222 510	254 554
Skatteskulder		51 750	5 520
Övriga skulder		390 101	372 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	353 774	271 642
Summa kortfristiga skulder		8 784 811	965 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 192 605	62 802 500

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 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.

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 439 185	1 437 977
Hyror bostäder	297 693	286 994
Hyror lokaler momspliktiga	1 003 376	918 843
Hyror lokaler	4 700	7 125
Hyror garage moms	93 000	75 347
Hyror garage	294 000	295 700
Kabel-TV intäkter	2 592	2 160
Bredbandsintäkter	780	650
Avgift andrahandsuthyrning	2 308	0
Öresutjämning	-32	-35
	3 137 601	3 024 762

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	92 114	0
	Försäkringsersättning	37 287	0
	Övriga intäkter	16 750	17 240
		146 151	17 240
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 893	32 890
	Snöröjning/sandning	6 159	4 550
	Städning entreprenad	60 415	60 561
	Mattvätt/Hyrmattor	22 362	14 708
	Sotning	0	4 315
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 011
	Hissbesiktning	1 375	2 156
	Myndighetstillsyn	0	23 708
	Bevakning	3 471	3 310
	Gård	1 259	8 840
	Serviceavtal	7 666	5 162
	Förbrukningsmateriel	8 313	10 030
	Teleport/hissanläggning	0	1 250
	Brandskydd	5 772	75 623
		120 686	275 115
	Reparationer		
	Lokaler	2 300	10 157
	Tvättstuga	7 853	30 551
	Sophantering/återvinning	0	1 233
	Vind	1 625	0
	Entré/trapphus	29 017	9 779
	Lås	31 971	20 139
	VVS	16 475	-2 037
	Ventilation	13 368	4 326
	Elinstallationer	28 941	0
	Hiss	33 295	60 889
	Garage/parkering	9 662	14 755
	Skador/klotter/skadegörelse	10 011	3 088
	Vattenskada	185 495	61 282
		370 015	214 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	VVS	73 382	0
	Ventilation	176 379	0
	Fönster	22 500	-140 745
		272 261	-140 745
	Taxebundna kostnader		
	El	136 173	128 005
	Värme	395 383	371 845
	Vatten	58 476	68 880
	Sophämtning/renhållning	80 090	86 499
		670 122	655 230
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 684	55 051
	Kabel-TV	6 901	6 695
	Bredband	38 868	38 868
		93 453	100 614
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	179 834	133 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 706 371	1 237 982
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 214	0
	Medlemsinformation	621	94
	Tele- och datakommunikation	12 457	16 617
	Juridiska åtgärder	239 723	260 576
	Inkassering avgift/hyra	5 525	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	14 866	14 866
	Föreningskostnader	1 394	33 955
	Styrelseomkostnader	281	236
	Fritids- och trivselkostnader	8 252	4 505
	Förvaltningsarvode	180 208	159 154
	Administration	5 464	4 864
	Konsultarvode	30 650	172 714
	Föreningsavgifter	5 041	4 978
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
		511 475	682 864
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	72 000
	Sociala kostnader	23 564	22 622
		98 564	94 622

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	286 916	286 916
	Förbättringar	165 703	165 703
		452 619	452 619
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-6 823 700	-6 371 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 619	-452 619
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 276 319	-6 823 700
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 188 452	58 641 071
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 800 000	34 931 000
	Taxeringsvärde mark	78 400 000	52 814 000
		122 200 000	87 745 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 000 000	80 000 000
	Lokaler	12 200 000	7 745 000
		122 200 000	87 745 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående nybyggnation	102 188	0
		102 188	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 700	7 700
	Utgående anskaffningsvärde	7 700	7 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 700	-7 700
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 700	-7 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 652	2 277
	Klientmedel hos SBC	2 701 682	2 010 253
	Inkasso	0	15 516
	Fordringar	0	5 000
		2 703 334	2 033 046

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	265 000	994 328
	Reservering enligt stadgar	366 600	265 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-994 328
	Vid årets slut	631 600	265 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	SBAB	0,960 %	6 145 187	6 145 187	2023-10-18
	Nordea	0,848 %	3 860 980	3 936 075	2020-03-30
	Nordea	1,300 %	3 905 695	3 936 075	2020-03-18
	Summa skulder till kreditinstitut		13 911 862	14 017 337	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 766 675	-60 760	
			6 145 187	13 956 577	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 309 962 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 306 338	24 306 338

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	44 000	0
Sociala avgifter	13 825	0
Ränta	10 865	8 646
Avgifter och hyror	285 084	262 996
Fönster	0	0
	353 774	271 642

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

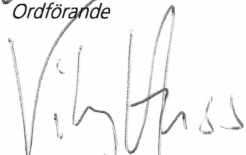
- Byte av Teknisk Förvaltare till Forstena Energi och Kontroll AB
- Slutbesiktning av OVK

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Mikael Bengt Olander
Ordförande



Karl Magnus Viking Huss
Ledamot




Ingela Britt Anette Hertz
Ledamot



Helena Gunilla Tengstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2020



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 2019.

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 2019 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 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.

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 2019 samt
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna 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 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 20 mars 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

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

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

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

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE