



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karlavagnen 34



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Lars Filipsson | Ledamot | |
| Martin Lund | Ledamot | Flyttat mars 2016 |
| Kenneth Matsson | Ledamot | Extra stämma feb 2016 |
| Ferrit Ok | Ledamot | Extra stämma feb 2016 |
| Bahman Zadeh | Ledamot | Flyttat december 2015 |
| Dag Douglas Daniel Arfwidsson | Suppleant | |
| Nina Sofia Maria Brydolf | Suppleant | Slutade som suppleant i juli 2015 |
| Johan Viktor Nylander | Suppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jan Askendal
Lennart Larsson
Rickard Ohlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-17. Underhållsplanen med olika finansieringsalternativ.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via VARDIA.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.

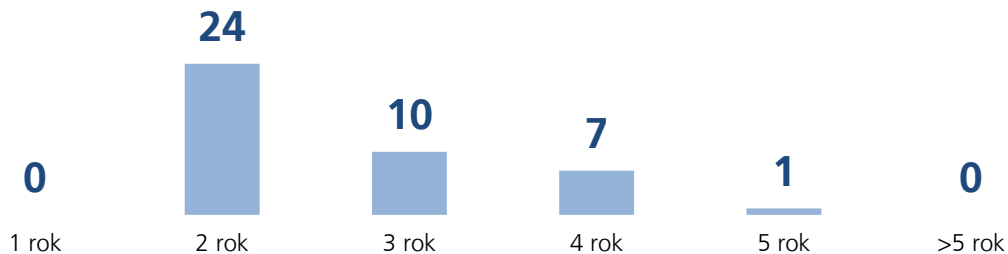
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 415 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 |
|---------------------------|--------------------|------------|
| Kontor | 153 m ² | 2017-02-28 |
| Resturang Flippin Burgers | 197 m ² | 2016-07-31 |
| Förråd | 30 m ² | 2015-09-13 |
| Förråd | 3 m ² | 2015-03-31 |
| Förråd | 25 m ² | 2015-10-31 |
| 9 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 |
| Övrigt | I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen |
| Garage | I föreningens källare finns 23 parkeringsplatser |
| Vind | Vindsförråd till lägenheterna |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| 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 |
| Byte av fönsterfilter | 2014 - 2015 | Byte av fönsterfilter i alla lägenheter |
| Stammar Garage | 2014 - 2015 | Byte av samtliga stammar i garaget |
| Ventilation | 2013 | Rensning av ventilationskanaler |
| Porttelefon | 2013 | Byte av porttelefonsystem |
| OVK | 2013 | Obligatorisk ventilationskontroll |
| Garage | 2013 | Byte av belysning och installation av närvarostyrning |
| Stammar | 2013 | Spolning och rensning av stammar |
| Byte av fläkt | 2012 | Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna |
| Fastighetsnät/Bredband | 2012 | Installation av bredband till lägenheter och lokaler |
| Inpasseringssystem | 2012 | Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum |
| Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé | 2011 | Bytet bekostades av Möbelcafé |
| Ommålning tak, fasadkant | 2011 | Avser kanterna i övergången fasad/tak |
| Hiss | 2010 | Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå |
| Vinden | 2010 | Byte av fönster i vindsförråd |
| Portar | 2009 | Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga |
| Soprum | 2009 | Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering |
| Ventilation/OVK | 2009 | Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd |

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Värme | 2009 - 2010 | Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010. |
| Våningsplan i trapphus | 2008 | Helreivering |
| Portar | 2007 | Byte av entréport och port till gården |
| Hisskorg | 2007 | Renovering och säkerhetsanpassning |
| Fönsterrenovering | 2007 | Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar |
| Renovering av entrén | 2006 | Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet |
| Bullerdämpning | 2005 | Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning |
| Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet | 2005 - 2006 | 100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok |
| Renovering av ventilationssystemet | 2005 | Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik |
| Byte till säkerhetsdörrar klass 3 | 2005 | Alla lägenheter |
| Fyra hyresrättslägenheter | 2004 | Renoveringsbehov tillgodosedda |
| Fjärrvärmecentral | 2004 | Utrustningen utbytt |
| Entréplanet | 2004 | Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga |
| Tvättstuga | 2003 | Helreivering |
| Gård | 2003 | Renovering och tätning av gårdens tätskikt. |
| OVK, Ventilationskontroll | 2002 - 2003 | OVK godkänd |
| Omläggning av tak | 2002 | Avsåg omläggning av delar av takpappen. |
| Hiss | 1999 | Hissmaskineri utbytt |
| Fönster | 1997 | Bottenstycken delvis utbytta. Fönster delvis målade. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Ventilation | 2016 | Komplettering med filterhustill batterier för återvinning/ventilation |
| Ventilation | 2016 | Installation av kompletterande fläkt för tilluft till Flippin Burger |
| Fönster och balkongdörrar | 2016 | Byte av samtliga fönster och balkongdörrar inkl. karm |
| Balkonger | 2017 | Renovering av balkongplattor samt räcken |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

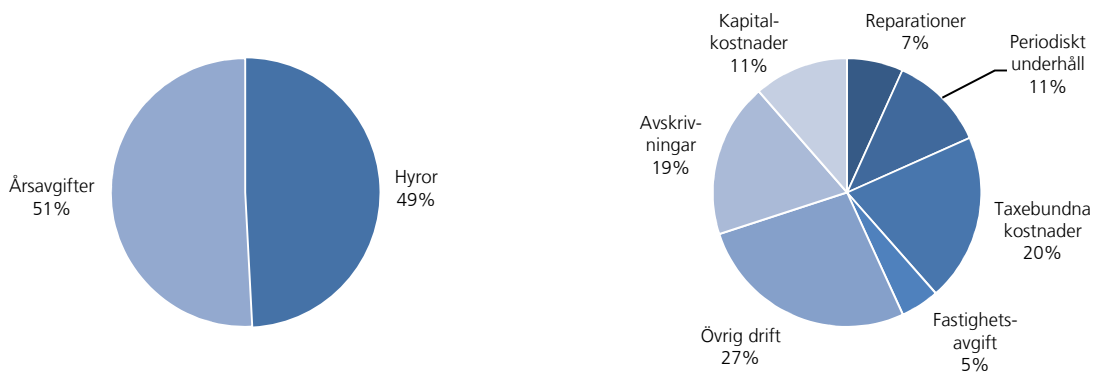
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Eldistribution | Fortum |
| Elförbrukning | e-on |
| Entrémattor | Jidek |
| Försäkring | VARDIA. Gäller även samtliga medlemmars bostadsrättstillägg. |
| Fjärrvärme | Fortum |
| Garageport | S:t Eriks Hiss AB |
| Grovsophämtning | SITA |
| Hissbesiktning | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| Hisservice | S:t Eriks Hiss AB |
| Lås | Begelås AB |
| Snöskottning av tak | Björn Persson Plåtslageri AB |
| Sophämtning | Trafikkontoret via Reno Norden |
| Städning | Jidek |
| Fastighetskötsel | Jidek |
| Tvättmaskiner | Jidek |
| Ventilation | Serviceavtal med Peter Sotare |
| Värme | Serviceavtal med R.T. Driftservice AB |

Föreningens ekonomi

| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 018 807 | 3 259 513 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 836 243 | 2 787 274 |
| Finansiella intäkter | 17 016 | 36 723 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 120 581 | 264 932 |
| Medlemsinsatser | 0 | 2 750 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 110 161 | 123 414 |
| | 3 084 001 | 5 962 343 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 905 766 | 1 522 543 |
| Finansiella kostnader | 310 568 | 498 654 |
| Minskning av långfristiga skulder | 110 578 | 3 181 852 |
| | 2 326 912 | 5 203 049 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 775 896 | 4 018 807 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 757 089 | 759 294 |

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ett informationsmöte hölls den 17 september 2015 med fokus på Underhållsplanen med fokus på Fönsterbyte, Brandsäkerhet och olika finansieringsalternativ.

Styrelsen har arbetat med att utreda de olika underhållsbehoven mer i detalj för att få en klarare bild av när i tiden insatserna skall utföras och till vilken uppskattad kostnad. Olika alternativa finansieringsmöjligheter har studerats.

Utförda underhållsarbeten är ommålning av entré samt kristallisering av entré golvet. Vidare har utbytet av stammar slutförts i garageplanet samt på vinden. Brandskyddet har gått igenom gällande röklucka, brandsläckare och nödbelysning samt övrig bedömning av fastighetens brandskydd. Övervakningssystem för entré och garage har uppgraderats.

Händelser efter året

Under 2016 planeras ett utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar inkl. karm för att ge bättre värmeekonomi, bättre isolering samt säkerställa att rätt ventilation erhålls.

Åtgärder planeras för att förbättra ventilationen genom installation av filterpaket vid batterier för värmeåtervinning och ventilation. Dessutom planeras en utökad tilluft till restaurangen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 515 | 516 | 520 | 518 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 697 | 1 606 | 1 478 | 1 515 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 160 | 5 200 | 6 648 | 8 557 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 36 | 34 | 27 | 25 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 84 | 85 | 85 | 119 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 17 | 15 | 13 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 91 | 146 | 214 | 229 |
| Soliditet (%) | 77 | 77 | 72 | 64 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 132 | 298 | -177 | -77 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 819 | 2 766 | 2 857 | 2 895 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 007 m² bostäder och 408 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 131 879 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 793 570 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -240 000 |
| summa balanserat resultat | -1 901 691 |

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

| |
|-------------------|
| 315 188 |
| -1 586 503 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 818 740 | 2 765 804 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 17 503 | 21 470 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 836 243 | 2 787 274 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -1 533 635 | -1 166 717 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -285 241 | -272 757 |
| Personalkostnader | Not 5 | -86 891 | -83 068 |
| Avskrivningar | Not 6 | -505 046 | -504 999 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 410 812 | -2 027 542 |
| RÖRELSERESULTAT | | 425 431 | 759 732 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 016 | 36 723 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -310 568 | -498 654 |
| Summa finansiella poster | | -293 552 | -461 931 |
| ÅRETS RESULTAT | | 131 879 | 297 801 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 60 051 261 |
| Maskiner och inventarier | Not 8 | 60 556 307 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 60 051 261 | 60 556 307 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Fordringar hos intresseföretag | Not 10 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 60 054 061 | 60 559 107 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 6 235 | 6 110 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 2 706 413 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter | Not 11 | 1 968 212 |
| | 122 278 | 243 940 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 834 926 | 2 218 262 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 2 072 612 | 2 052 769 |
| Summa kassa och bank | 2 072 612 | 2 052 769 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 4 907 538 | 4 271 030 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 64 961 599 | 64 830 137 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| | Not 12 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 50 712 221 | 50 712 221 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 934 073 | 769 495 |
| Summa bundet eget kapital | | 51 646 294 | 51 481 716 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 033 569 | -2 166 792 |
| Årets resultat | | 131 879 | 297 801 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 901 690 | -1 868 991 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 49 744 604 | 49 612 725 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 14 205 124 | 14 387 202 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 205 124 | 14 387 202 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 139 500 | 68 000 |
| Leverantörsskulder | | 121 465 | 83 778 |
| Skatteskulder | | 51 | 10 054 |
| Övriga skulder | | 455 779 | 432 721 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 15 | 295 076 | 235 657 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 011 871 | 830 210 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 961 599 | 64 830 137 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | Not 14 | 24 306 338 | 24 306 338 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 | 2015 | 2014 |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader | 143 år | 143 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-25 år | 10-25 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Hissanläggning | 15-30 år | 15-30 år |
| Ventilation | 30 år | 30 år |
| Port/säkerhetsdörr | 15 år | 15 år |
| Våtrum | 25 år | 25 år |
| Fasad | 30 år | 30 år |
| Fönster | 10 år | 10 år |
| Bredband | 10 år | 10 år |

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

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING | 2015 | 2014 |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 431 937 | 1 433 934 |
| | Hyror bostäder | 284 229 | 279 643 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 785 667 | 738 522 |
| | Hyror lokaler | 7 600 | 1 500 |
| | Hyror garage moms | 54 600 | 63 960 |
| | Hyror garage | 251 167 | 241 800 |
| | Hyror förråd | 200 | 1 575 |
| | Kabel-TV intäkter | 2 592 | 2 592 |
| | Bredbandsintäkter | 780 | 780 |
| | Värmeintäkter | 0 | 1 527 |
| | Öresutjämning | -33 | -29 |
| | | 2 818 740 | 2 765 804 |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2015 | 2014 |
|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | Övriga intäkter | 17 503 | 21 470 |
| | | 17 503 | 21 470 |
| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2015 | 2014 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 80 737 | 67 704 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 6 756 |
| | Snöröjning/sandning | 11 484 | 4 160 |
| | Städning entreprenad | 26 201 | 5 927 |
| | Städning enligt beställning | 28 495 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 16 099 | 13 390 |
| | Hissbesiktning | 1 189 | 1 859 |
| | Bevakning | 40 089 | 5 283 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 037 | 62 |
| | Gård | 1 835 | 1 849 |
| | Förbrukningsmateriel | 14 929 | 423 |
| | Teleport/hissanläggning | 2 861 | 0 |
| | Brandskydd | 53 800 | 2 262 |
| | | 278 758 | 109 675 |
| | Reparationer | | |
| | Hyreslägenheter | 7 912 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 13 830 |
| | Lokaler | 420 | 10 658 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 10 540 |
| | Tvättstuga | 7 653 | 7 805 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 1 803 |
| | Entré/trapphus | 5 986 | 13 121 |
| | Lås | 11 394 | 3 433 |
| | VVS | 4 043 | 5 574 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 7 988 | 3 354 |
| | Ventilation | 11 500 | 23 877 |
| | Elinstallationer | 4 013 | 27 652 |
| | Hiss | 35 992 | 62 224 |
| | Tak | 2 390 | 0 |
| | Garage/parkering | 1 385 | 21 311 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 5 611 | 2 988 |
| | Vattenskada | 76 506 | 0 |
| | | 182 793 | 208 169 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyreslägenheter | 64 375 | 0 |
| | Vind | 56 447 | 0 |
| | Entré/trapphus | 39 634 | 0 |
| | VVS | 0 | 75 422 |
| | Garage/parkering | 154 731 | 0 |
| | | 315 188 | 75 422 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 124 065 | 116 164 |
| | Värme | 287 733 | 291 311 |
| | Vatten | 57 350 | 49 953 |
| | Sophämtning/renhållning | 81 681 | 50 505 |
| | Grovsopor | 0 | 26 616 |
| | | 550 829 | 534 549 |

| Not 3, forts. | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 39 916 | 64 054 |
| Kabel-TV | 6 465 | 6 476 |
| Bredband | 32 760 | 35 295 |
| | 79 141 | 105 825 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 126 926 | 133 077 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 533 635 | 1 166 717 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 112 | 825 |
| | Tele- och datakommunikation | 4 013 | 4 018 |
| | Inkassering avgift/hyra | 7 075 | 5 400 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 14 146 | -354 |
| | Föreningskostnader | 7 710 | 9 783 |
| | Styrelseomkostnader | 359 | 2 344 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 325 | 2 017 |
| | Förvaltningsarvode | 91 685 | 89 361 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 2 415 | 2 056 |
| | Administration | 11 786 | 7 636 |
| | Korttidsinventarier | 1 052 | 270 |
| | Konsultarvode | 134 153 | 133 332 |
| | Föreningsavgifter | 4 850 | 4 950 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 560 | 11 120 |
| | | 285 241 | 272 757 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 70 000 | 64 500 |
| | Sociala kostnader | 16 891 | 18 568 |
| | | 86 891 | 83 068 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2015 | 2014 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 286 916 | 286 916 |
| | Förbättringar | 218 130 | 218 083 |
| | | 505 046 | 504 999 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | 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 | -4 908 464 | -4 403 465 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -505 046 | -504 999 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 413 510 | -4 908 464 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 60 051 261 | 60 556 307 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 20 371 297 | 20 371 297 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 36 049 000 | 35 146 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 44 423 000 | 44 172 000 |
| | | 80 472 000 | 79 318 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 73 000 000 | 71 000 000 |
| | Lokaler | 7 472 000 | 8 318 000 |
| | | 80 472 000 | 79 318 000 |
| Not 8 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | 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 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Skattekonto | 2 246 | 2 173 |
| | Skattefordran | 883 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 703 284 | 1 966 039 |
| | | 2 706 413 | 1 968 212 |
| Not 10 | FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Fortum, 2013-2016 | 121 970 | 243 940 |
| Ingående moms | 308 | 0 |
| | 122 278 | 243 940 |

Not 12 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 | 934 073 | 240 000 | -75 422 | 769 495 |
| S:a bundet eget kapital | 51 646 294 | 240 000 | -75 422 | 51 481 716 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 033 569 | -240 000 | 373 223 | -2 166 792 |
| Årets resultat | 131 879 | 131 879 | -297 801 | 297 801 |
| S:a ansamlad förlust | -1 901 690 | -108 121 | 75 422 | -1 868 991 |
| S:a eget kapital | 49 744 604 | 131 879 | 0 | 49 612 725 |

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 769 495 | 908 614 |
| Reservering enligt stadgar | 240 000 | 237 954 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -75 422 | -377 073 |
| Vid årets slut | 934 073 | 769 495 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2015-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SEB | | 0 | 5 000 000 | |
| SBAB | | 0 | 3 090 746 | |
| SBAB | 0,800 % | 6 290 194 | 6 364 456 | Rörligt 3 mån |
| Nordea | 0,950 % | 4 027 215 | 0 | 2018-03-19 |
| Nordea | 1,300 % | 4 027 215 | 0 | 2020-03-18 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 14 344 624 | 14 455 202 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -139 500 | -68 000 | |
| | | 14 205 124 | 14 387 202 | |


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 647 124 kr.

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 35 000 | 30 000 |
| | Sociala avgifter | 8 440 | 7 729 |
| | Ränta | 3 273 | 559 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 248 363 | 197 369 |
| | | 295 076 | 235 657 |

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 15 2016

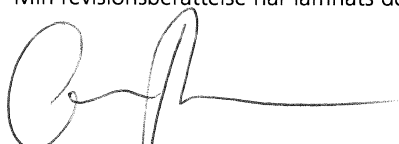

Lars Filipsson
Ledamot


Kenneth Matsson
Ledamot

Ferrit Ok
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 15 2016


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Karlavagnen 34
Stockholm för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31
december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Karlavagnen 34 Stockholm för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2016



Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2016 | Utfall 2015 | Budget 2015 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 439 200 | 1 431 937 | 1 439 200 |
| Hyror bostäder | 284 200 | 284 229 | 280 800 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 785 600 | 785 667 | 777 700 |
| Hyror lokaler | 7 500 | 7 600 | 1 500 |
| Hyror garage moms | 45 600 | 54 600 | 87 600 |
| Hyror garage | 249 600 | 251 167 | 228 000 |
| Hyror förråd | 0 | 200 | 0 |
| Kabel-TV intäkter | 2 600 | 2 592 | 2 600 |
| Bredbandsintäkter | 800 | 780 | 800 |
| Öresutjämning | 0 | -33 | 0 |
| Övriga intäkter | 16 800 | 17 503 | 16 800 |
| | 2 831 900 | 2 836 243 | 2 835 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -76 000 | -80 737 | -74 700 |
| Fastighetskötsel beställning | -10 000 | 0 | -10 000 |
| Snöröjning/sandning | -10 000 | -11 484 | -10 000 |
| Städning entreprenad | -25 000 | -26 201 | -25 000 |
| Städning enligt beställning | 0 | -28 495 | -10 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -15 200 | -16 099 | -14 900 |
| Hissbesiktning | -1 900 | -1 189 | -1 900 |
| Bevakning | -3 000 | -40 089 | -2 700 |
| Gemensamma utrymmen | -2 000 | -1 037 | -2 000 |
| Gård | -5 000 | -1 835 | -5 000 |
| Serviceavtal | 0 | 0 | -4 500 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -14 929 | -5 000 |
| Teleport/hissanläggning | 0 | -2 861 | 0 |
| Brandskydd | -5 000 | -53 800 | -1 700 |
| | -158 100 | -278 758 | -167 400 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -200 000 | 0 | -150 000 |
| Hyreslägenheter | 0 | -7 912 | -51 500 |
| Lokaler | 0 | -420 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -7 653 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -5 986 | -24 000 |
| Lås | 0 | -11 394 | 0 |
| VVS | 0 | -4 043 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -7 988 | 0 |
| Ventilation | 0 | -11 500 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -4 013 | 0 |
| Hiss | 0 | -35 992 | 0 |
| Tak | 0 | -2 390 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -1 385 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -5 611 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -76 506 | 0 |
| | -200 000 | -182 793 | -225 500 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -3 300 000 | 0 | -450 000 |
| Hyreslägenheter | 0 | -64 375 | 0 |
| Vind | 0 | -56 447 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -39 634 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -154 731 | 0 |
| | -3 300 000 | -315 188 | -450 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -108 000 | -124 065 | -100 000 |
| Värme | -295 000 | -287 733 | -325 000 |
| Vatten | -56 000 | -57 350 | -50 000 |
| Sophämtning/renhållning | -85 000 | -81 681 | -50 000 |
| Grovsopor | -8 000 | 0 | -35 000 |
| | -552 000 | -550 829 | -560 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -41 000 | -39 916 | -49 000 |
| Kabel-TV | -6 600 | -6 465 | -6 600 |
| Bredband | -33 400 | -32 760 | -33 200 |
| | -81 000 | -79 141 | -88 800 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -135 200 | -126 926 | -134 100 |
| | -135 200 | -126 926 | -134 100 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | 0 | -112 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | -4 200 | -4 013 | -4 000 |
| Inkassering avgift/hyra | -5 000 | -7 075 | -5 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -14 500 | -14 146 | -14 500 |
| Föreningskostnader | -10 000 | -7 710 | -12 000 |
| Styrelseomkostnader | -3 000 | -359 | -3 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | -325 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -93 500 | -91 685 | -91 200 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -3 000 | -2 415 | 0 |
| Administration | -7 000 | -11 786 | -7 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -1 052 | 0 |
| Konsultarvode | -60 000 | -134 153 | -60 000 |
| Föreningsavgifter | -5 000 | -4 850 | -8 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 600 | -5 560 | -5 600 |
| | -210 800 | -285 241 | -210 300 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -70 000 | -70 000 | -65 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -22 000 | -16 891 | -20 400 |
| | -92 000 | -86 891 | -85 400 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -286 900 | -286 916 | -286 900 |
| Förbättringar | -218 100 | -218 130 | -218 100 |
| | -505 000 | -505 046 | -505 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -5 234 100 | -2 410 812 | -2 426 500 |
| RÖRELSERESULTAT | -2 402 200 | 425 431 | 408 500 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 20 000 | 16 839 | 2 500 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 155 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 22 | 0 |
| Låneräntor | -333 000 | -310 568 | -410 000 |
| | -313 000 | -293 552 | -407 500 |
| RESULTAT | -2 715 200 | 131 879 | 1 000 |