

# Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 Stockholm

Org.nr: 769605-5339

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 11   |
| Balansräkning          | 12   |
| Kassaflödesanalys      | 14   |
| Noter                  | 15   |
| Underskrifter          | 19   |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 Stockholm, organisationsnummer 769605-5339, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### 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 avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-21.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-06-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-20.

Köpet av fastigheten genomfördes i juni 2002.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelse

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Mikael Olander    |
| Ledamot    | Helena Tengstrand |
| Ledamot    | Ingela Hertz      |
| Ledamot    | Josef Lagergren   |
| Suppleant  | Patrik Backgård   |

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

## Revisor

Auktoriserad revisor      Christer Eriksson  
Crowe Osborne AB

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Pierrou  
sammankallande, och Lottie Asplund och Birgitta Källving.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.  
På stämman deltog 15 medlemmar.

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk Förvaltning  
Eldistribution (elnät)  
Elförbrukning  
Utrustning tvättstuga  
Service undercentralen  
Städning och entrémattor  
Försäkring  
Fjärrvärme  
Garageport  
Grovsophämtning  
Hissbesiktning  
Hisservice  
Lås  
Snöskottning av tak  
Sophämtning, hushållssopor  
Sophämtning, matavfall  
Kabel-TV  
Vatten  
Porttelefon  
Bredband  
Brand

### Leverantör

allabrf.se  
Forstena Energi och Kontroll AB  
Ellevio  
Fortum  
Samuelssons Vitvaruservice AB  
WW Rör  
Clean Factory Sweden AB  
Nordeuropa Försäkring  
Stockholm Exergi  
S:t Eriks Hiss AB  
SUEZ Recycling AB  
Hissbesiktningar i Sverige AB  
S:t Eriks Hiss AB  
Begelås AB/Axlås -Solidlås AB  
Björn Persson Plåtslageri AB  
Stockholm Vatten och Avfall  
Stockholm Vatten och Avfall/Urbaser  
Com hem AB/Tele2  
Stockholm Vatten (SVOA)  
Cellip AB  
Stockholms Stadsnät AB  
Thinea AB

## Information om fastigheten

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Nordeuropa via Arreglo Försäkring och Rådgivning  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen

### Föreningen disponerar tomten genom:

Friköpt tomt

Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 2

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1974. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 165 m<sup>2</sup>, varav 3 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 158 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** **4 165**

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------|--------------------------|
| 2 rok        | 24        | 1 372                    |
| 3 rok        | 10        | 847                      |
| 4 rok        | 5         | 488                      |
| 5 rok        | 1         | 116                      |
| <b>Summa</b> | <b>40</b> | <b>2 823</b>             |

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

|              | Antal    |
|--------------|----------|
| 3 rok        | 1        |
| 4 rok        | 1        |
| <b>Summa</b> | <b>2</b> |

**Totalt antal bostadslägenheter:**

**42**

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

|                                | Antal  | Total yta m <sup>2</sup> | Varav uthyrt |
|--------------------------------|--------|--------------------------|--------------|
| Lokaler                        | 3      | 420                      | 3            |
| Verksamhet i lokalerna         | Yta    | Löptid                   |              |
| VasaMamma Barnmorskemottagning | 153 m2 | 2025-12-31               |              |
| Restaurang Flippin Burgers     | 197 m2 | 2025-07-31               |              |
| Förråd Flippin Burgers         | 70 m2  | 2026-09-01               |              |

**Garage och P-platser**

| Antal platser | Varav uthyrt | Årshyra (kr) |
|---------------|--------------|--------------|
| 25            | 25           | 372 000      |

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga

Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel.

Kök

I anslutning till tvättstugan finns ett kök och toalett/badrum.

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 22 parkeringsplatser för bil och 3 för MC. Ett låst utrymme för 2 st permobiler.

Vind

Vindsförråd till lägenheterna.

Soprum

Soprum med sopkärl för hushållssopor. Vi har även kärl för matavfall samt kärl för, plast, wellpapp, papp, grovsopor och elektronik. Soprummet delas med restaurangen som har egna kärl för sin hantering.

Innergård

Uppbyggd innergård med sittplatser för flera sällskap samtidigt. Ett stort cykelförråd. Ett inglasat rum med infravärmare.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Målning av mur och vägg på innergården
- Totalrenovering och ombyggnad av föreningens tvättstuga samt tillhörande rum som byggdes om till kök. Även toalett och dusch i anslutning till tvättstugan renoverades.
- Brandöversyn av fastighetens alla brandsläckare
- Mätning av fastighetens fläkt och fläktljud
- Omförhandlat föreningens lån
- Vi har godkänt ny underhållsplan
- En lägenhet med hyresrätt såld och är nu upplåten som bostadsrätt
- OVK besiktning godkänd

# Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2024.

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planerats**

| Tidigare utfört underhåll | År   | Kommentar                                                                                                  |
|---------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tvättstuga                | 2024 | Renovering och ombyggnad av hela utrymmet inkl kök och badrum i anslutning till tvättstugan                |
| OVK                       | 2024 | OVK-besiktning utförd och godkänd                                                                          |
| Ventilation               | 2024 | Installerat motor för ventilation i garage och trapphus                                                    |
| Entrédörr                 | 2024 | Nytt brytskydd monterat på dörren ut till gatan                                                            |
| Porttelefon               | 2024 | Utbyte av kretskort som styr öppning av dörrar                                                             |
| Klotterskydd              | 2024 | Klottersanering samt klotterskydd av fasaden                                                               |
| Gården                    | 2024 | Behandlat trätrallar med skyddande medel samt slipat samt oljat golvet i uterummet                         |
| Laddpunkter               | 2023 | Installation av el-laddare till alla p-platser i garaget                                                   |
| Porttelefon               | 2023 | Porttelefonmodulen utbytt till en ny                                                                       |
| Tak                       | 2023 | Renovering av delar av taket samt borttag av mossor                                                        |
| Gården                    | 2023 | Installerat vattenkran till uteköket på gården                                                             |
| Sopnedkast                | 2023 | Nya tätningslister till alla sopnedkastluckor                                                              |
| Belysning                 | 2023 | Utbyte av lysrör i fastigheten då kvicksilver inte längre är tillåtet                                      |
| Garage                    | 2023 | Högtryckstvätt av garagegolv och väggar                                                                    |
| Vind                      | 2023 | Ny belysning med rörelsesensorer på vinden                                                                 |
| Markis                    | 2022 | Installerat markis på den stora pergolan på gården                                                         |
| Snickeri                  | 2022 | Snickeriarbeten utförda så som träskydd för AC på gården samt nytt hyllplan i cykelrummet                  |
| Elarbeten                 | 2022 | Ny elcentral för tvättstugan och utbyte av belysning på gården, soprum och cykelrum                        |
| Takarbete                 | 2022 | åbörjat renovering av tak där otätheter renoveras.                                                         |
| Stammar                   | 2022 | Filmning av liggande stammar i garaget efter översvämning                                                  |
| Hiss                      | 2022 | Utbyte av gångjärn på schaktdörr i garageplan samt byte av bromskontakter och låsbanekontakter för hissen. |
| Garage                    | 2022 | Högtryckstvättning av garagegolv och väggar                                                                |
| Elarbeten                 | 2022 | Ny elcentral för tvättstugan och utbyte av belysning på gården, soprum och cykelrum                        |
| Termostater, radiatorer   | 2021 | Utbyte av radiatorventiler i lägenheter och injustering av dem                                             |
| Innergård                 | 2021 | Översyn och renovering av tätskikt samt uppbyggnad av ny gård                                              |
| Soprum                    | 2021 | Renovering, målning väggar och golv samt ommöblering av kök i soprummet                                    |
| Våningsplan               | 2021 | Byte av spotlights vid hiss på våningsplanen                                                               |
| Undercentral Värme        | 2020 | Genomgång av undercentral                                                                                  |
| Tvättstugan               | 2020 | Byte av tvättstuga bokning till digital bokning                                                            |
| Soprum                    | 2020 | Byte av sopkarusell till kök och införandet av kök för matavfall                                           |
| Balkonger                 | 2020 | Bygga av balkonger mot innergård                                                                           |
| Våningsplan               | 2020 | Byte till nya lampplafonder med rörelserelä i trapphuset                                                   |
| Renovering                | 2020 | Renovering badrum                                                                                          |
| hyreslägenheter           |      |                                                                                                            |
| Garage/Förråd             | 2020 | Ombyggnad av två till ett förråd i garage. Hyrs ut till Flippin Burgers                                    |
| Garage/ventiler           | 2020 | Ventilbyte på alla rör/stamventiler och ett schema för alla rör i garaget                                  |
| 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 trapplopp. 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.                                                                                                                                         |
| Ljuddämpande åtgärder                    | 2017        | Restaurangen: Ljuddämpning av arbetsbänkar och bord. Golvmattor av gummi vid fathantering. Byte av innertaksplattor med bättre ljudisolervärden. Bekostad av restaurangen.                |
| Filter till värmeväxlare                 | 2016        | Komplettering med filterhus till batterier föråtervinning/ventilation                                                                                                                     |
| Reparation av tak                        | 2016        | Omläggning av takpapp på vissa ytor                                                                                                                                                       |
| Hyreslägenhet                            | 2015        | Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter                                                                                                                             |
| Entré                                    | 2015        | Ommålning av entrén samt kristallisering av golvet. Byte av vilstol                                                                                                                       |
| Brandskydd                               | 2015        | Genomgång av brandskydd status, genomgång av röklucka, brandsläckare samt nödbelysning                                                                                                    |
| Byte av fönster i restaurangen           | 2015        | Byte till öppningsbara fönster. Bekostades av Flippin Burger                                                                                                                              |
| Stammar vinden                           | 2015        | Byte av samtliga stammar på vinden                                                                                                                                                        |
| 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                                                                                                                                                             |

| Planerat underhåll | År   | Kommentar                                             |
|--------------------|------|-------------------------------------------------------|
| Entrédörrar        | 2025 | Översyn och ev renovering eller utbyte av entrédörrar |
| Stammar            | 2025 | Filming och spolning av stammar                       |
| Balkonger          | 2025 | Översyn av balkongplattor samt räcken                 |
| Fasad              | 2025 | Fasadrenovering puts och plåt alt. rengöring          |

## Medlemsinformation

Styrelsen anslår informationsblad ca 1 ggr per månad i entrén, hissen och hemsida.

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

## 56 medlemmar vid räkenskapsårets slut



## Flerårsöversikt

|                                                                  | 2024    | 2023  | 2022  | 2021    |
|------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|---------|
| <b>Föreningen kr</b>                                             |         |       |       |         |
| Nettoomsättning, tkr                                             | 3 531   | 3 463 | 3 281 | 3 307   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                           | - 2 008 | 657   | 415   | - 1 566 |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                                       | 78      | 77    | 77    | 79      |
| Räntekänslighet                                                  | 9.1     | 9.2   | 9     | 10      |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter               | 40      | 38    | 44    | 41      |
| <b>Bostadsrätten kr</b>                                          |         |       |       |         |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt                         | 477     | 478   | 479   | 517     |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt                     | 4 337   | 4 417 | 4 492 | 4 917   |
| Skuldsättning / kvm                                              | 3 131   | 3 189 | 3 243 | 3 550   |
| Energikostnad / kvm                                              | 185     | 181   | 153   |         |
| Sparande / kvm                                                   | -364    | 271   | 206   |         |
| <sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning |         |       |       |         |

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor de av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

|                                         | Insatser          | Reserv-<br>fond  | Upplåtelse<br>avgifter | Fondför yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat  | Totalt             |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång              | 43 926 385        | 1 366 535        | 6 785 836              | 934 182                 | - 3 942 379            | 657 468            | <b>49 728 027</b>  |
| Resultatdisposition<br>enligt stämman:  |                   |                  |                        |                         |                        |                    |                    |
| Reservering fond<br>för yttre underhåll |                   |                  |                        | 510 600                 | -510 600               |                    | <b>0</b>           |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt         | 704 728           |                  | 4 520 272              |                         |                        |                    | <b>5 225 000</b>   |
| Balanseras i ny<br>räkning              |                   |                  |                        |                         |                        | - 657 468          | <b>- 657 468</b>   |
| Årets resultat                          |                   |                  |                        |                         | 657 468                | - 2 008 216        | <b>- 1 350 748</b> |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>      | <b>44 631 113</b> | <b>1 366 535</b> | <b>11 306 108</b>      | <b>1 444 782</b>        | <b>- 3 795 511</b>     | <b>- 2 008 216</b> | <b>52 944 811</b>  |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | - 3 795 512        |
| Årets resultat      | - 2 008 216        |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 5 803 728</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 510 600            |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 1 444 782        |
| Balanseras i ny räkning                     | - 4 869 546        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>- 5 803 728</b> |

### Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt.

I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning och underhållskostnader som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

|                        |   |           |           |
|------------------------|---|-----------|-----------|
| Nettoomsättning        | 2 | 3 531 126 | 3 463 317 |
| Övriga rörelseintäkter |   | 20 459    | 121 970   |

### Summa rörelseintäkter

3 551 585 3 585 287

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                |   |            |            |
|--------------------------------|---|------------|------------|
| Operativ drift och underhåll   | 3 | -4 171 281 | -1 732 686 |
| Administration och förvaltning | 4 | -310 916   | -279 855   |
| Personalkostnader              | 5 | -150 607   | -109 078   |
| Avskrivningar                  |   | -492 293   | -472 450   |

### Summa rörelsekostnader

-5 125 097 -2 594 069

## RÖRELSERESULTAT

-1 573 512 991 218

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |          |          |
|--------------------------------------------------|--|----------|----------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 173 014  | 64 754   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -607 718 | -398 504 |

### Summa finansiella poster

-434 704 -333 750

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 008 216 657 468

## RESULTAT FÖRE SKATT

-2 008 216 657 468

## ÅRETS RESULTAT

-2 008 216 657 468

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | Not   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6 , 7 | 57 392 902        | 57 814 068        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8     | 360 074           | 168 814           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |       | <b>57 752 976</b> | <b>57 982 882</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               |       | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |       | <b>57 755 776</b> | <b>57 985 682</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |       |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |       | 960 684           | 981 684           |
| Övriga fordringar                              |       | 5 287 597         | 763 950           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |       | 28 720            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |       | <b>6 277 001</b>  | <b>1 745 634</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |       | 3 727 625         | 4 911 140         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |       | <b>3 727 625</b>  | <b>4 911 140</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |       | <b>10 004 626</b> | <b>6 656 774</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |       | <b>67 760 402</b> | <b>64 642 456</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 55 937 221        | 50 712 221        |
| Kapitaltillskott                             |     | 1 366 535         | 1 366 535         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 444 782         | 934 182           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>58 748 538</b> | <b>53 012 938</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 795 512        | -3 942 379        |
| Årets resultat                               |     | -2 008 216        | 657 468           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 803 728</b> | <b>-3 284 911</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>52 944 810</b> | <b>49 728 027</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 13 041 767        | 13 281 767        |
| Leverantörsskulder                           |     | 171 055           | 251 685           |
| Skatteskulder                                |     | 11 474            | 30 781            |
| Övriga skulder                               |     | 461 324           | 467 870           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 129 972         | 882 326           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>14 815 592</b> | <b>14 914 429</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>67 760 402</b> | <b>64 642 456</b> |

## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | -1 573 511               | 991 218                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 492 293                  | 472 450                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>-1 081 218</b>        | <b>1 463 668</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          | 173 014                  | 64 754                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -607 718                 | -398 504                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 515 923</b>        | <b>1 129 918</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Minskning/Ökning av rörelsefordringar                                                   | -4 531 366               | 2 014 069                |
| Minskning/Ökning av rörelseskulder                                                      | 141 162                  | -126 659                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-5 906 127</b>        | <b>3 017 328</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | -262 387                 | -202 577                 |
| Upplåtelse av lägenhet                                                                  | 5 225 000                |                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>4 962 613</b>         | <b>-202 577</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Amortering av lån                                                                       | -240 000                 |                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-240 000</b>          |                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-1 183 514</b>        | <b>2 814 751</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>4 911 140</b>         | <b>2 096 390</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>3 727 626</b>         | <b>4 911 140</b>         |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregler gällande periodiseringar har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader                  | 143 år                      |
| Fastighetsförbättringar    | 10-25 år                    |
| Värmeanläggning            | 20 år                       |
| Hissanläggning             | 15-30 år                    |
| Ventilation                | 30 år                       |
| Våtrum                     | 25 år                       |
| Fasad                      | 30 år                       |
| Bredband                   | 10 år                       |
| Balkonger                  | 40 år                       |
| Laddstolpar                | 5 år                        |

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

| <b>Not 2. Nettoomsättning</b>          | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>                     |                  |                  |
| Bostäder                               | 1 432 953        | 1 437 138        |
| <b>Hyresintäkter</b>                   |                  |                  |
| Bostäder                               | 333 711          | 333 941          |
| Lokaler                                | 1 357 200        | 1 276 368        |
| Garage och p-platser                   | 376 150          | 383 206          |
| Kabel-TV                               | 3 156            | 3 372            |
| Övriga hyresintäkter                   | 11 184           | 11 184           |
|                                        | <b>2 081 401</b> | <b>2 008 070</b> |
| <b>Övriga intäkter</b>                 |                  |                  |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 411            | 1 690            |
| Avgift andrahandsupplåtelse            | 2 898            | 8 019            |
| Övriga intäkter                        | 11 463           | 8 400            |
|                                        | <b>16 772</b>    | <b>18 109</b>    |
| <b>Totalt nettoomsättning</b>          | <b>3 531 126</b> | <b>3 463 317</b> |

| <b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>      | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                     |                  |                  |
| Fastighetsel                                    | 117 839          | 225 733          |
| Uppvärmning                                     | 516 461          | 408 510          |
| Vatten och avlopp                               | 134 772          | 119 419          |
| Sophämtning                                     | 96 794           | 64 649           |
|                                                 | <b>865 865</b>   | <b>818 310</b>   |
| <b>Funktionell anläggningsservice</b>           |                  |                  |
| Hissbesiktning                                  | 18 913           | 38 596           |
| Obligatoriska service- och besiktningskostnader | 7 755            | 0                |
| Brandskydd                                      | 0                | 7 103            |
|                                                 | <b>26 668</b>    | <b>45 699</b>    |
| <b>Köpta tjänster</b>                           |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                               | 105 797          | 175 384          |
| Fastighetsstäd                                  | 83 454           | 109 119          |
| Trädgårdsskötsel                                | 0                | 3 625            |
| Snöröjning/sandning                             | 5 237            | 0                |
| Övriga köpta tjänster                           | 6 506            | 0                |
|                                                 | <b>200 995</b>   | <b>288 127</b>   |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>            |                  |                  |
| Bredband                                        | 38 816           | 13 985           |
| <b>Övriga driftkostnader</b>                    |                  |                  |
| Försäkring                                      | 30 144           | 25 702           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                | 210 460          | 208 738          |
|                                                 | <b>240 604</b>   | <b>234 440</b>   |
| <b>Reparationer</b>                             |                  |                  |
| Reparationer                                    | 240 129          | 326 451          |
| <b>Underhåll</b>                                |                  |                  |
| Underhåll                                       | 2 558 204        | 5 673            |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b>      | <b>4 171 281</b> | <b>1 732 686</b> |



| <b>Not 4. Administration och förvaltning</b>     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Medlems- och föreningsavgifter</b>            |                |                |
| Övriga medlemsavgifter                           | 14 710         | 6 050          |
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                     |                |                |
| Arvode ekonomisk förvaltning                     | 51 546         | 50 202         |
| Extra ekonomisk förvaltning                      | 9 352          | 3 732          |
|                                                  | <b>60 898</b>  | <b>53 934</b>  |
| <b>Revision</b>                                  |                |                |
| Revisionsarvode                                  | 24 919         | 17 941         |
| <b>Kommunikation</b>                             |                |                |
| Tele- och datakommunikation                      | 37 724         | 16 609         |
| <b>Övriga kostnader</b>                          |                |                |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 4 674          | 16 435         |
| Konsultarvode                                    | 66 827         | 0              |
| Bankkostnader                                    | 7 607          | 4 641          |
| Hyra lokal                                       | 2 000          | 0              |
| Övriga kostnader                                 | 91 558         | 164 245        |
|                                                  | <b>172 666</b> | <b>185 321</b> |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b>     | <b>310 916</b> | <b>279 855</b> |

| <b>Not 5. Personalkostnader</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                |                |                |
| Styrelsearvode                  | 114 600        | 83 000         |
| Sociala kostnader               | 36 007         | 26 078         |
|                                 | <b>150 607</b> | <b>109 078</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>150 607</b> | <b>109 078</b> |

| <b>Not 6. Byggnader och mark</b>       | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 46 469 950         | 46 469 950         |
| Anskaffningsvärde mark                 | 20 371 297         | 20 371 297         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>66 841 247</b>  | <b>66 841 247</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 9 027 179        | - 8 588 492        |
| Årets avskrivningar                    | - 421 166          | - 438 687          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-9 448 345</b>  | <b>-9 027 179</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>57 392 902</b>  | <b>57 814 068</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 52 600 000         | 52 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                    | 117 600 000        | 117 600 000        |
|                                        | <b>170 200 000</b> | <b>170 200 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>    |                    |                    |
| Bostäder                               | 156 000 000        | 156 000 000        |
| Lokaler                                | 14 200 000         | 14 200 000         |
|                                        | <b>170 200 000</b> | <b>170 200 000</b> |

I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 20 371 297 kronor.

| <b>Not 7. Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 24 306 338        | 24 306 338        |
| <b>Summa:</b>                    | <b>24 306 338</b> | <b>24 306 338</b> |

| <b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                                                     | 202 577           | 0                 |
| Inköp                                                                           | 262 387           | 202 577           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                              | <b>464 964</b>    | <b>202 577</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                                               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                                          | - 33 763          | 0                 |
| Årets avskrivningar                                                             | - 71 127          | - 33 763          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                                   | <b>- 104 890</b>  | <b>- 33 763</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                 | <b>360 074</b>    | <b>168 814</b>    |

| <b>Not 9. Skulder till kreditinstitut</b>      |                                  |                                 |                              |                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2024-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2024-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2023-12-31</b> |
| Nordea                                         | 2025-03-24                       | 2,989 %                         | 3 298 480                    | 3 418 480                    |
| Nordea                                         | 2025-03-24                       | 2,989 %                         | 3 598 100                    | 3 718 100                    |
| Nordea                                         | 2025-10-20                       | 3,458 %                         | 6 145 187                    | 6 145 187                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                  |                                 | <b>13 041 767</b>            | <b>13 281 767</b>            |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                  |                                 | -13 041 767                  | -13 281 767                  |
|                                                |                                  |                                 | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |

| <b>Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b> |
|----------------------------------------------------------------|
| Inget att rapportera                                           |

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2025

---

Mikael Olander  
Ordförande

---

Helena Tengstrand  
Ledamot

---

Ingela Hertz  
Ledamot

---

Josef Lagergren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Crowe Osborne AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 14:01

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 28.04.2025 13:47

DOCUMENT ID:

SJW11okpJex

ENVELOPE ID:

BJgyysJTJex-SJW11okpJex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 St ockholm.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                               |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| Mikael Bengt Olander<br>majjk@mail.com                 |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2025 14:07<br>28.04.2025 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/04/01)<br>IP: 194.15.212.33 |
| JOSEF LAGERGREN<br>josef.lagergren@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 14:38<br>28.04.2025 14:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/04/06)<br>IP: 46.39.114.195 |
| Ingela Britt Anette Hertz<br>ingela.hertz@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 19:13<br>28.04.2025 19:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/11/15)<br>IP: 46.39.114.121 |
| Helena Gunilla Tengstrand<br>lena.tengstrand@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 13:38<br>28.04.2025 13:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/08/02)<br>IP: 46.39.114.181 |
| CHRISTER ERIKSSON<br>christer.eriksson@crowe.se        |  Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 14:01<br>30.04.2025 14:00 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/05/31)<br>IP: 85.24.213.106 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed