

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
KARLAVAGNEN 34

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Nina Brydolf	Ledamot	Valdes in under extra stämma december 2014
Lars Georg Rune Filipsson	Ledamot	
Emelie Ingmarsson	Ledamot	
Susanna Maria Helena Weinz	Ledamot	
Dag Douglas Daniel Arfwidsson	Suppleant	
Karin Helena Ellingsen	Suppleant	Slutade som suppleant i november 2014
Philip Han	Suppleant	Slutade som suppleant i november 2014

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Jan Askendal
Lennart Larsson
Johan Nylander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12.
Extra föreningsstämma hölls 2014-12-11. Extra stämma för inval av ytterligare ledamot.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

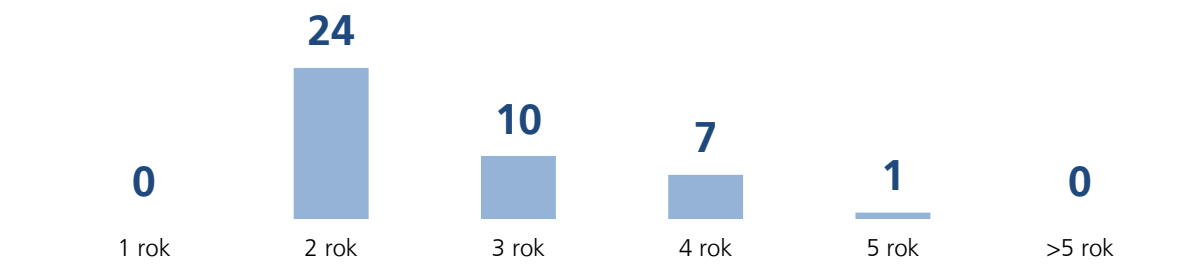
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är 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
Restaurang 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		

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

Byggnadens tekniska status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönsterfilter	2014	Byte av fönsterfilter i alla lägenheter
Stammar Garage	2014 - 2015	Byte av delar av stammarna i garaget
Garage	2013	Byte av belysning och installation av närvarostyrning
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Stammar	2013	Spolning och rensning av stammar
Fastighetsnät/Bredband	2012	Installation av bredband till lägenheter och lokaler
Inpasseringssystem	2012	Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum
Byte av fläkt	2012	Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna
Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé	2011	Bytet bekostades av Möbelcafé
Ommålning tak, fasadkant	2011	Avser kanterna i övergången fasad/tak
Vinden	2010	Byte av fönster i vindsförråd
Hiss	2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå
Portar	2009	Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga
Värme	2009 - 2010	Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010.
Soprum	2009	Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering
Ventilation/OVK	2009	Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd
Våningsplan i trapphus	2008	Helrenovering
Fönsterrenovering	2007	Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar
Portar	2007	Byte av entréport och port till gården
Hisskorg	2007	Renovering och säkerhetsanpassning
Renovering av entrén	2006	Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet
Byte till säkerhetsdörrar klass 3	2005	Alla lägenheter
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

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bullerdämpning	2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Fjärrvärmecentral	2004	Utrustningen utbytt
Fyra hyresrättslägenheter	2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
Entréplanet	2004	Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga
Gård	2003	Renovering och tätning av gårdens tätskikt.
Tvättstuga	2003	Helrenovering
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
Stammar garage	2015	Byte av resterande stammar i garage
Entré	2015	Ommålning av entrén
Sprickor i fasaden	2015	Åtgärda sprickor i fasaden och väggar i vissa lägenheter
Hyreslägenheter	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter
Balkonger	2016	Renovering av balkongplattor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Eldistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Jidek
Försäkring	Moderna försäkringar. Via medlemsförsäkring i Bostadsrätterna. 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
Fastighetsskötsel	Jidek
Tvättmaskiner	Jidek
Ventilation	Serviceavtal med Peter Sotare
Värme	Serviceavtal med R.T. Driftservice AB

Övrig information

Ny gårdsgrupp skapades i föreningen och består av Rickard Ohlsson, Sara Wicksén och Nasrin Goodarzi. Ett stort tack för ert engagemang.

Föreningen hade storstädning av garage den 17 juni. Under året har även två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten.

Vi har även haft en kräftska med god uppslutning.

Föreningens ekonomi

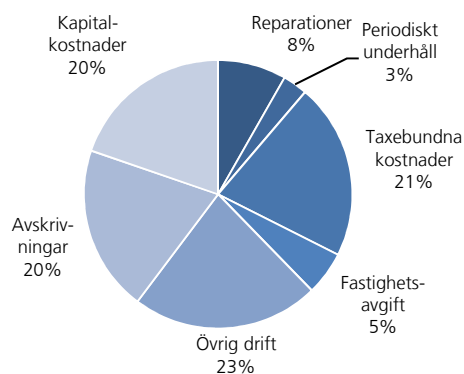
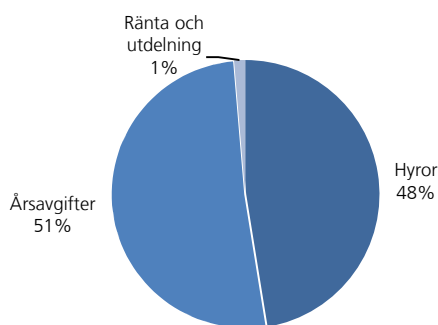
Föreningen har under året gjort ett positivt resultat, mycket tack vare att större amorteringar genomförts, vilket minskat våra lånekostnader. Resultatet har även stärkts ytterligare genom generellt lägre fastighetskostnader, dock har några av de planerade underhållsåtgärderna skjutits till 2015 och 2016, vilket förbättrat resultatet för 2014, men kommer att påverka resultatet framgent.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 259 513	2 963 226
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 787 274	2 860 350
Finansiella intäkter	36 723	45 623
Minskning korta fordringar	264 932	118 820
Lägenhetsupplåtelser	2 750 000	4 850 000
Ökning av korta skulder	123 414	63 305
	5 962 343	7 938 098
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 522 543	1 845 512
Finansiella kostnader	498 654	732 931
Minskning av föreningens lån	3 181 852	5 063 368
	5 203 049	7 641 811
KASSA VID ÅRETS SLUT	4 018 807	3 259 513
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	759 294	296 287

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

I början av året uppläts ett tidigare konferensrum till bostadsrätt, vilket gav en betydande intäkt. Intäkten användes till att amortera på ett av lånen.

Avtal med ny hyresgäst, Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB, tecknades i mars för kontorslokalen på gatuplan. Vidare har Biljardexperten utökat sin förhyrning av förråd i garaget.

Delar av stammarna i garaget har bytts ut. Resterande garagestammar planeras att bytas ut under 2015.

I september införde styrelsen ny rutin för extra förråd. Förråd får nu hyras för 100 kr/månad. Kölista finns.

Styrelsen har godkänt att Flippin Burger satt upp tre fönster med fyra sektioner som vetter mot

Observatoriegatan med förbehåll att ljudnivån ligger under kontrollerade former.

I november omförhandlades ett av föreningens lån och lades hos SEB. Detta ger en betydligt lägre räntekostnad.

Föreningen hade en extra stämma för samtliga medlemmar i föreningen den 11 december. Under stämman valdes Nina Brydolf in som ny ordinarie ledamot.

Händelser efter året

I januari har ommålning av entrén genomförts.

I början av året omförhandlades även två av våra lån. Dessa ligger numera hos Nordea och har bundits på 3 år respektive 5 år.

Under 2015 planeras fortsatt utbyte av stammar i garaget samt lagning av sprickor i fasad och vissa lägenhetsväggar.

Översyn av den nya långsiktiga underhållsplanen planeras även för att eventuellt flytta vissa underhållsåtgärder över tid.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 10 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 60

Förändring från föregående år: +4

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	520	518	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 606	1 478	1 515	1 535
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 200	6 648	8 557	8 579
Elkostnad/m ² totalyta	34	27	25	29
Värmekostnad/m ² totalyta	85	85	119	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	214	229	251
Soliditet (%)	77	72	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	298	-177	-77	45
Nettoomsättning (tkr)	2 766	2 857	2 895	2 871

Ytuppgifter 3 007 m² bostäder och 408 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	297 801
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 928 839
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-237 954
summa ansamlad förlust	-1 868 992

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

75 422
-1 793 570

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 760 934	2 841 842
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 340	18 508
		2 787 274	2 860 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-393 266	-847 229
Driftkostnader	Not 4	-773 451	-724 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 757	-206 777
Personalkostnader	Not 6	-83 068	-67 502
Avskrivningar	Not 7	-504 999	-504 999
		-2 027 542	-2 350 511
RÖRELSERESULTAT		759 732	509 840
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		36 723	45 623
Räntekostnader		-498 654	-732 931
		-461 931	-687 308
ÅRETS RESULTAT		297 801	-177 469

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8 60 556 307	61 061 306
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
	60 556 307	61 061 306
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10 2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 559 107	61 064 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 110	1 985
SBC Klientmedel i SHB	1 966 039	0
Övriga fordringar	2 173	121 393
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11 243 940	393 777
	2 218 262	517 155
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 052 769	2 020 060
SBC klientmedel i SHB	0	1 239 453
	2 052 769	3 259 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 271 030	3 776 668
SUMMA TILLGÅNGAR	64 830 137	64 840 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		50 712 221	47 962 221
Fond för yttre underhåll	Not 13	769 495	908 614
		51 481 716	48 870 835
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 166 792	-2 128 443
Årets resultat		297 801	-177 469
		-1 868 991	-2 305 911
SUMMA EGET KAPITAL		49 612 725	46 564 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 387 202	14 582 246
		14 387 202	14 582 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	68 000	3 054 808
Leverantörsskulder		83 778	60 946
Skatteskulder		10 054	0
Övriga kortfristiga skulder		432 721	299 471
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	235 657	278 379
		830 210	3 693 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 830 137	64 840 774
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	24 306 338	24 306 338
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	143 år	143 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år	10-25 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 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

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

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 433 934	1 379 764
	Hyror bostäder	279 643	338 639
	Hyror lokaler momspliktiga	738 522	789 040
	Hyror lokaler	1 500	1 500
	Hyror garage moms	63 960	54 000
	Hyror garage	241 800	260 000
	Hyror förråd	1 575	18 900
		2 760 934	2 841 842

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	2 592	3 122
	Bredbandsintäkter	780	1 105
	Hysesrabatt	0	-20 000
	Värmeintäkter	1 527	30 473
	Öresutjämning	-29	-34
	Övriga intäkter	21 470	3 842
		26 340	18 508

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 704	49 206
	Fastighetsskötsel beställning	6 756	19 825
	Snöröjning/sandning	4 160	4 034
	Städning entreprenad	5 927	55 574
	Städning enligt beställning	0	5 909
	Mattvätt/Hyrmattor	13 390	14 624
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	59 411
	Hissbesiktning	1 859	1 128
	Bevakning	5 283	2 488
	Gemensamma utrymmen	62	1 954
	Gård	1 849	1 079
	Serviceavtal	0	2 176
	Förbrukningsmateriel	423	7 343
	Teleport/hissanläggning	0	2 598
	Störningsjour och larm	0	3 433
	Brandskydd	2 262	1 696
		109 675	232 475
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	32 999
	Brf Lägenheter	13 830	0
	Lokaler	10 658	7 134
	Gemensamma utrymmen	10 540	0
	Tvättstuga	7 805	12 084
	Sophantering/återvinning	1 803	10 661
	Entré/trapphus	13 121	0
	Lås	3 433	21 811
	VVS	5 574	3 949
	Värmeanläggning/undercentral	3 354	0
	Ventilation	23 877	21 096
	Elinstallationer	27 652	11 281
	Hiss	62 224	30 952
	Fönster	0	10 284
	Garage/parkering	21 311	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 988	1 463
	Vattenskada	0	73 967
		208 169	237 680
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	30 853
	Entré/trapphus	0	184 632
	VVS	75 422	49 241
	Ventilation	0	53 377
	Elinstallationer	0	58 969
		75 422	377 073
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	393 266	847 229

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	116 164	93 126
	Värme	291 311	290 438
	Vatten	49 953	46 091
	Sophämtning/renhållning	50 505	33 747
	Grovsopor	26 616	32 876
		534 549	496 279
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 054	47 969
	Kabel-TV	6 476	6 472
	Bredband	35 295	40 494
		105 825	94 935
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 077	132 790
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	773 451	724 004

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	825	0
	Tele och datakommunikation	4 018	1 663
	Juridiska åtgärder	0	3 383
	Inkassering avgift/hyra	5 400	2 985
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	-354	14 146
	Föreningskostnader	9 783	9 727
	Styrelseomkostnader	2 344	2 603
	Fritids och Trivselkostnader	2 017	3 525
	Förvaltningsarvode	89 361	87 242
	Förvaltningsarvoden övriga	2 056	1 000
	Administration	7 636	4 232
	Korttidsinventarier	270	9 723
	Konsultarvode	133 332	56 238
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 120	5 300
		272 757	206 777

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 500	52 000
	Sociala kostnader	18 568	15 502
		83 068	67 502

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	286 916	286 916
	Förbättringar	218 083	218 083
		504 999	504 999
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	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	-4 403 465	-3 898 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 999	-504 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 908 464	-4 403 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 556 307	61 061 306
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 146 000	35 146 000
	Taxeringsvärde mark	44 172 000	44 172 000
		79 318 000	79 318 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	8 318 000	8 318 000
		79 318 000	79 318 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 700	7 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 700	7 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 700	-7 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 700	-7 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	16 186
	Bevakning	0	2 590
	Bredband	0	2 665
	Fortum, 2013-2016	243 940	365 910
	Vatten	0	4 036
	Städning	0	2 390
		243 940	393 777

Not 12	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	43 926 385	659 101	0	43 267 284
	Upplåtelseavgifter	6 785 836	2 090 899	0	4 694 937
	Fond för yttre underhåll	769 495	237 954	-377 073	908 614
	S:a bundet eget kapital	51 481 716	2 987 954	-377 073	48 870 835
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-2 166 792	-237 954	199 604	-2 128 443
	Årets resultat	297 801	297 801	177 469	-177 469
	S:a ansamlad förlust	-1 868 991	59 847	377 073	-2 305 911
	S:a eget kapital	49 612 725	3 047 801	0	46 564 924

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	908 614	912 762
	Reservering enligt stadgar	237 954	237 954
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-377 073	-242 102
	Vid årets slut	769 495	908 614

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,560 %	3 090 746	3 102 000	2015-02-17
SBAB	3,880 %	6 364 456	6 433 054	2015-11-05
SBAB		0	5 000 000	
SBAB		0	3 102 000	
SEB	1,300 %	5 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 455 202	17 637 054	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 000	-3 054 808	
		14 387 202	14 582 246	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 115 202 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	8 733
	Värme	0	20 909
	Sophämtning	0	5 516
	Extern revisor	0	14 500
	Arvoden	30 000	0
	Sociala avgifter	7 729	0
	Ränta	559	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	197 369	228 721
		235 657	278 379

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/4 2015



Nina Brydolf
Ledamot



Lars Georg Rune Filipsson
Ledamot

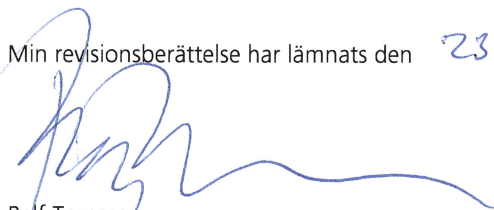


Emelie Ingmarsson
Ledamot



Susanna Maria Helena Weinz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2015



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Karlavagnen 34
för räkenskapsåret 2014.

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 revisionsd 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 BRF Karlavagnen 34 ställning per den 31
december 2014 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 för räkenskapsåret 2014.

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 revisionsd 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 den ansamlade
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2015


Ralf Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 439 200	1 433 934	1 432 250
Hyror bostäder	280 800	279 643	262 318
Hyror lokaler momspliktiga	777 700	738 522	730 000
Hyror lokaler	1 500	1 500	1 500
Hyror garage moms	87 600	63 960	36 000
Hyror garage	228 000	241 800	252 000
Hyror förråd	0	1 575	18 900
Kabel-TV intäkter	2 600	2 592	1 750
Bredbandsintäkter	800	780	800
Värmeintäkter	0	1 527	18 300
Öresutjämning	0	-29	0
Övriga intäkter	16 800	21 470	7 950
	2 835 000	2 787 274	2 761 768
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-74 700	-67 704	-32 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-6 756	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-4 160	-10 000
Städning entreprenad	-25 000	-5 927	-45 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 900	-13 390	-10 000
Hissbesiktning	-1 900	-1 859	-1 900
Bevakning	-2 700	-5 283	-2 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	-62	-2 000
Gård	-5 000	-1 849	-10 000
Serviceavtal	-4 500	0	-9 100
Förbrukningsmateriel	-5 000	-423	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-4 000
Brandskydd	-1 700	-2 262	-1 700
	-167 400	-109 675	-148 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-100 000
Hyreslägenheter	-51 500	0	0
Brf Lägenheter	0	-13 830	0
Lokaler	0	-10 658	0
Gemensamma utrymmen	0	-10 540	0
Tvättstuga	0	-7 805	0
Sophantering/återvinning	0	-1 803	0
Entré/trapphus	-24 000	-13 121	0
Lås	0	-3 433	0
VVS	0	-5 574	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 354	0
Ventilation	0	-23 877	0
Elinstallationer	0	-27 652	0
Hiss	0	-62 224	0
Garage/parkering	0	-21 311	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 988	0
	-225 500	-208 169	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-450 000	0	0
VVS	0	-75 422	-257 000
Ventilation	0	0	-100 000
	-450 000	-75 422	-357 000

Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-116 164	-90 000
Värme	-325 000	-291 311	-335 000
Vatten	-50 000	-49 953	-50 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-50 505	-34 000
Grovsopor	-35 000	-26 616	-35 000
	-560 000	-534 549	-544 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-64 054	-49 000
Kabel-TV	-6 600	-6 476	-6 500
Bredband	-33 200	-35 295	-32 000
	-88 800	-105 825	-87 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-134 100	-133 077	-133 100
	-134 100	-133 077	-133 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-825	0
Tele och datakommunikation	-4 000	-4 018	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 400	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	354	-14 500
Föreningskostnader	-12 000	-9 783	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 344	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-2 017	0
Förvaltningsarvode	-91 200	-89 361	-89 400
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 056	0
Administration	-7 000	-7 636	-5 000
Korttidsinventarier	0	-270	0
Konsultarvode	-60 000	-133 332	-5 000
Föreningsavgifter	-8 000	-4 950	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 600	-11 120	-5 500
	-210 300	-272 757	-140 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-65 000	-64 500	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-20 400	-18 568	-20 400
	-85 400	-83 068	-85 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-286 900	-286 916	-286 900
Förbättringar	-218 100	-218 083	-218 100
	-505 000	-504 999	-505 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 426 500	-2 027 542	-2 100 600
RÖRELSERESULTAT	408 500	759 732	661 168
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 500	34 714	30 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 096	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	913	0
Låneräntor	-410 000	-498 654	-575 000
	-407 500	-461 931	-545 000
RESULTAT	1 000	297 801	116 168