

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

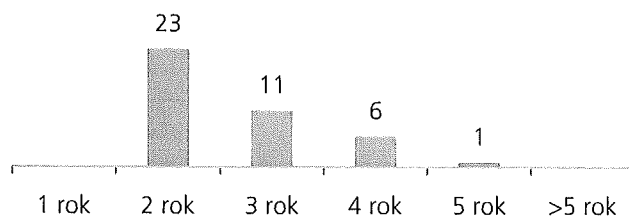
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 683 kvadratmeter, varav 2 963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 720 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



*Handwritten signatures and initials:*  
OK  
BK  
RW  
RW

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	153 kvm	2014-01-31
Kontor och förråd	69 kvm	2014-01-31
Möbelcafé	197 kvm	2015-02-28
Förråd	30 kvm	2013-09-13
Förråd	3 kvm	2013-01-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	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 24 parkeringsplatser
Vind	Vindsförråd till lägenheterna

6

UK  
MK  
K  
H  
KBY

**Byggnadens tekniska status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Ommålning tak, fasadkant	2011	Avser kanterna i övergången fasad/tak
Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé	2011	Bytet bekostades av Möbelcafé
Hiss	2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå
Vinden	2010	Byte av fönster i vindsförråd
Soprum	2009	Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering
Portar	2009	Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga
Ventilation/OVK	2009	Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd
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	Helrenovering
Portar	2007	Byte av entréport och port till gården
Fönsterrenovering	2007	Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar
Hisskorg	2007	Renovering och säkerhetsanpassning
Renovering av entrén	2006	Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet
Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet	2005 - 2006	100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok
Byte till säkerhetsdörrar kl 3	2005	Alla lägenheter
Bullerdämpning	2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Renovering av ventilationssystemet	2005	Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik
Fjärrvärmecentral	2004	Utrustningen utbytt
Fyra hyresrättslägenheter	2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
Entréplanet	2004	Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga
Tvättstuga	2003	Helrenovering
Gård	2003	Renovering och tätning av gårdens tätskikt.
Omläggning av tak	2002	Avsåg omläggning av delar av takpappen.
OVK, Ventilationskontroll	2002 - 2003	OVK godkänd
Hiss	1999	Hissmaskineri utbytt
Fönster	1997	Bottenstycken delvis utbytta. Fönster delvis målade.

*h*

*UM*  
*SL* *h*  
*TH* 12/09

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garage	2013	Byte av belysning i garaget
Stammar	2013	Spolning och inspektion av stammar
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
Balkonger	2014	Renovering av balkongplattor
Hyreslägenheter	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Eldistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Handdukskompaniet
Försäkring	Moderna försäkringar. Via medlemsförsäkring i SBC. 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 entreprenör
Städning	PAR Städ i Nacka AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Tvättmaskiner	Söderkyl via Åkerlunds Fastighetservice AB
Ventilation	Serviceavtal med Peter Sotare
Värme	Serviceavtal med R.T. Driftservice AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Andersson	Ordförande
Victor Kihlström	Ledamot
Ingela Hertz	Ledamot
Douglas Arfwidsson	Ledamot
Lisbeth Kvarby	Ledamot

Erika Ljungström	Suppleant
Sara Kyhlstedt	Suppleant

Sara avslutade sitt uppdrag i oktober 2012

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Andersson, Lisbeth Kvarby, Ingela Hertz, Douglas Arfwidsson, Erika Ljungström och Victor Kihlström

a

UK  
MK  
JK

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG

**Valberedning**

Peter Pierrou	Sammanställande
Lottie Asplund	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-15.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under 2012 avslutades arbetet med en upphandling och installation av fastighetsnät/bredband. Detta genomfördes i samverkan med flertalet föreningar i kvarteret. Leverans av internet, som ingår i medlemsavgiften, avtalades med Stockholms stadsnät till ett förmånligt pris och med möjlighet för medlemmar att sluta avtal om individuella tilläggstjänster.

En frekvens- och temperaturstyrd fläkt för bättre lägenhetsventilation och driftekonomi installerades.

Avtal har slutits med Peter Sotare för regelbunden rensning och inspektion av ventilationen. Första genomgång kommer att ske 2013. Likaså har avtal slutits med Rensa AB för återkommande rensning och inspektion av stammar.

Mindre arbeten har varit byte av några liggande dagvattenstammar i garaget.

I december installerades ett nytt inpasseringssystem med så kallade taggar i stället för portkod och portnyckel. Det gamla systemet är uttjänt.

Under året kompletterades föreningens försäkring till att även omfatta samtliga medlemmars bostadsrättstillägg.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Byte av inpasseringssystemet fortsatte i januari. Porttelefonen togs bort och portöppning från lägenheterna kan nu skötas via uppringning från dosan i entrén till de boendes telefon.

Soprumsdörren byttes i februari. Det var nödvändigt då den gamla dörren var uttjänt och för att det nya inpasseringssystemet skulle fungera.

Under mars månad rensades samtliga kanaler för ventilation och OVK genomfördes. Samtliga stammar kommer att rensas respektive spoljas och inspekteras under året.

**Övrig information**

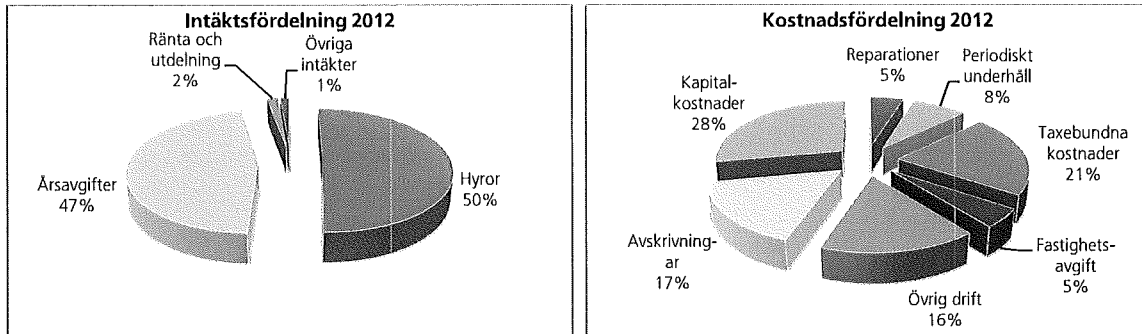
Under året har två städdagar, en vår och en höststädning, genomförts. En traditionsenlig glöggträff anordnades också.

En fest anordnades den 20 september med anledning av att föreningens 10-årsjubileum. Jubileet initierades av Lennart Larsson i samband med årsstämman. Festen blev mycket lyckad med en härlig buffé där två medlemmar, Lisbeth Kvarby och Birgitta Källving, själva lagade maten och i övrigt planerade festen. Ett stort tack riktas därför till arrangörerna.

UK  
OK W  
JK RBY

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 963 kvm bostäder och 720 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	518	518	519
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 515	1 535	1 505	1 484
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 557	8 579	8 599	8 618
Elkostnad/kvm totalyta	25	29	31	28
Värmekostnad/kvm totalyta	119	97	102	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	12	11	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	229	251	213	212

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-76 679
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 836 984
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 928
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 132 591</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	242 102
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 890 489</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
UK  
MK  
IF  
R69

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 863 943	2 867 526
Övriga rörelseintäkter		38 852	157 581
		<b>2 902 794</b>	<b>3 025 107</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-210 073	-209 480
Reparationer		-136 579	-269 104
Periodiskt underhåll		-242 102	-120 079
Taxebundna kostnader		-648 414	-587 821
Övriga driftskostnader		-68 834	-37 776
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-145 725	-143 142
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-141 043	-133 697
Personalkostnader		-83 707	-65 985
Avskrivningar		-505 360	-503 031
		<b>-2 181 836</b>	<b>-2 070 114</b>

**RÖRELSERESULTAT** **720 958** **954 993**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		46 547	14 518
Räntekostnader		-844 184	-924 892
		<b>-797 637</b>	<b>-910 374</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** **-76 679** **44 619**

**SKATT**

Skatt ändrad taxering		0	56 577
		<b>0</b>	<b>56 577</b>

**ÅRETS RESULTAT** **-76 679** **101 196**

UK  
R&K  
JH Koby

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 61 566 305	61 973 861
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>61 566 305</b>	<b>61 973 861</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>61 569 105</b>	<b>61 976 661</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 987	915
Skattefordringar	107 198	109 781
Övriga fordringar	7 791	1 878
Förutbetalda kostnader	Not 5 517 144	12 919
	<b>634 120</b>	<b>125 493</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 979 419	2 008 517
SBC klientmedel i SHB	985 662	1 165 162
	<b>2 965 081</b>	<b>3 173 679</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 599 201</b>	<b>3 299 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 168 306</b>	<b>65 275 833</b>

15

UK  
MA UK  
Rby



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		42 063 013	42 063 013
Upplåtelseavgifter		1 049 208	1 049 208
Fond för yttre underhåll	Not 7	912 762	813 913
		<b>44 024 983</b>	<b>43 926 134</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 055 912	-2 058 259
Årets resultat		-76 679	101 196
		<b>-2 132 591</b>	<b>-1 957 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 892 392</b>	<b>41 969 071</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 640 722	22 702 957
		<b>22 640 722</b>	<b>22 702 957</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	59 700	56 000
Leverantörsskulder		59 995	66 961
Övriga kortfristiga skulder		164 108	103 231
Upplupna kostnader	Not 9	77 134	72 431
Förutbetalda avgifter och hyror		274 255	305 182
		<b>635 192</b>	<b>603 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>65 168 306</b>	<b>65 275 833</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 306 338	24 306 338
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

5

UK  
BR UK  
ITF  
Rösky

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,7%	0,7%
Fastighetsförbättringar	4-10%	4-10%
Standardförbättringar	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	3,33-6,66%	3,33-6,66%
Ventilation	3,33%	3,33%
Garageport	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	6,6%	6,6%
Våtrum	4%	4%
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10%	10%
Bredband	10%	

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	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 373 428	1 373 400
Hysesintäkter	1 490 515	1 494 126
	<u>2 863 943</u>	<u>2 867 526</u>

OK VK  
VK  
Rby JF

<b>Not 2</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	49 006	47 736
Fastighetsskötsel enligt beställning	16 135	13 864
Snöröjning/sandning	11 097	3 898
Städning entreprenad	53 748	58 426
Städning enligt beställning	19 024	2 219
Mattvätt/Hyrmattor	16 217	18 963
Sotning	26 879	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 512
Hissbesiktning	1 738	1 067
Myndighetstillsyn	1 425	2 195
Bevakning	2 385	2 268
Gemensamma utrymmen	679	0
Gård	1 052	11 136
Serviceavtal	8 974	2 200
Förbrukningsmateriel	1 714	8 174
Brandskydd	0	22 821
	<b>210 073</b>	<b>209 480</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	30 539	0
Brf Lägenheter	469	0
Tvättstuga	933	1 135
Sophantering/återvinning	457	0
Entré/trapphus	744	1 976
Lås	18 948	1 926
VVS	33 591	1 287
Värmeanläggning/undercentral	0	5 347
Ventilation	6 383	0
Elinstallationer	4 418	1 659
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	445
Hiss	26 499	11 700
Tak	9 388	44 990
Garage/parkering	0	13 147
Skador/klotter/skadegörelse	1 526	0
Vattenskada	2 683	185 492
	<b>136 579</b>	<b>269 104</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	21 951
Lägenhet	26 250	0
Ventilation	98 536	0
Tak	117 316	81 828
Garage/parkering	0	16 300
	<b>242 102</b>	<b>120 079</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	90 547	108 609
Värme	438 327	355 581
Vatten	50 541	45 342
Sophämtning/renhållning	37 905	48 401
Grovsopor	31 093	29 887
	<b>648 414</b>	<b>587 821</b>

UK  
SK UK  
RBY  
ITZ

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	41 728	30 822
Kabel-TV	6 648	6 954
Bredband	20 458	0
	<b>68 834</b>	<b>37 776</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**145 725**                      **143 142**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	0	275
Juridiska åtgärder	0	12 744
Inkassering avgift/hyra	1 756	0
Revisionsarvode extern revisor	14 217	14 769
Föreningskostnader	14 442	6 204
Styrelseomkostnader	0	2 380
Fritids och Trivselkostnader	378	0
Förvaltningsarvode	81 015	80 436
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 379
Administration	9 373	4 240
Korttidsinventarier	6 848	
Föreningsavgifter	7 715	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	<b>141 043</b>	<b>133 697</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	65 000	51 500
Sociala kostnader	18 707	14 485
	<b>83 707</b>	<b>65 985</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	286 916	286 916
Förbättringar	218 444	216 115
	<b>505 360</b>	<b>503 031</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 181 836**                      **2 070 114**

**Not 3**

**2012-12-31**                      **2011-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	65 366 967	65 366 967
Nyanskaffningar	97 804	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 464 771</b>	<b>65 366 967</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-3 393 106	-2 890 075
Årets avskrivningar enligt plan	-505 360	-503 031
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 898 466</b>	<b>-3 393 106</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**61 566 305**                      **61 973 861**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

20 371 297                      20 371 297

vk  
SK  
NBY TH

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	38 576 000	38 576 000
	<b>72 976 000</b>	<b>72 976 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	8 976 000	8 976 000
	<b>72 976 000</b>	<b>72 976 000</b>

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	7 700	7 700
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 700</b>	<b>7 700</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-7 700	-7 700
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 700</b>	<b>-7 700</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	15 597	10 534
Bevakning	2 488	2 385
Bredband	11 179	0
Fortum, 2013-2016	487 880	0
	<b>517 144</b>	<b>12 919</b>

uc vk  
ok  
Rby IFA

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 063 013	0	0	42 063 013
Upplåtelseavgifter	1 049 208	0	0	1 049 208
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	912 762	218 928	-120 079	813 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>44 024 983</b>	<b>218 928</b>	<b>-120 079</b>	<b>43 926 134</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 055 912	-218 928	221 275	-2 058 259
Årets resultat	-76 679	-76 679	-101 196	101 196
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 132 591</b>	<b>-295 607</b>	<b>120 079</b>	<b>-1 957 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 892 392</b>	<b>-76 679</b>	<b>0</b>	<b>41 969 071</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	813 913	917 269
Reservering enligt stadgar	218 928	218 928
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-120 079	-322 284
<b>Vid årets slut</b>	<b>912 762</b>	<b>813 913</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,120 %	8 102 000	8 102 000	Rörligt
SBAB	3,880 %	6 496 422	6 554 957	2015-09-17
SBAB	3,600 %	5 000 000	5 000 000	2014-11-15
SBAB	3,190 %	3 102 000	3 102 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 700 422</b>	<b>22 758 957</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-59 700</b>	<b>-56 000</b>	
		<b>22 640 722</b>	<b>22 702 957</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 401 922 Kr.

UK  
Bd KA  
RBY

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	8 147	8 685
Värme	29 461	43 022
Sophämtning	2 455	1 816
Extern revisor	14 500	14 429
Städning entreprenad	0	4 479
Snöröjning	7 184	0
Arvoden	8 000	0
Sociala avgifter	2 500	0
Åkerlunds fastighetsservice	4 887	0
	<b>77 134</b>	<b>72 431</b>

Stockholm den 24/4 2013



Bengt Andersson  
*Ordförande*



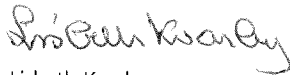
Douglas Arfwidsson  
*Ledamot*



Ingela Hertz  
*Ledamot*

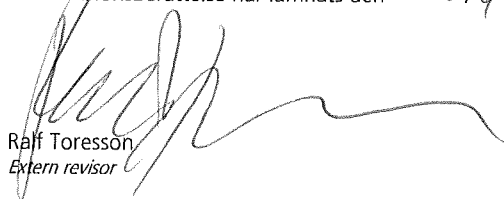


Victor Kihlström  
*Ledamot*



Lisbeth Kvarby  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



Ralf 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 2012.

#### *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 upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla  
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Karlavagnen  
34 Stockholm ställning per den 31 december 2012 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 2012.

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

Stockholm den 29 april 2013

  
Ralf Torésson