

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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.

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.

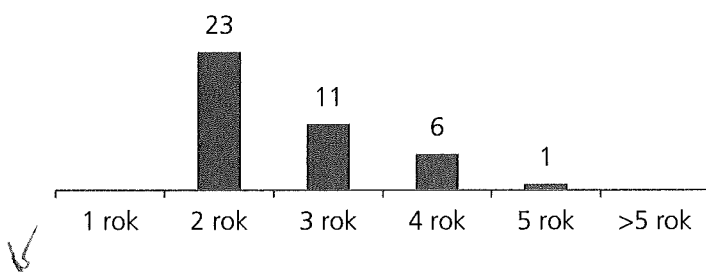
Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 417 m<sup>2</sup>, varav 2 963 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 454 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



*Handwritten signatures and initials:*  
Ull  
BL  
IIF  
V

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	153 m <sup>2</sup>	2014-01-31
Kontor och förråd	69 m <sup>2</sup>	2014-01-31
Restaurang Flippin Burgers	197 m <sup>2</sup>	2016-07-31
Förråd	30 m <sup>2</sup>	2015-09-13
Förråd	3 m <sup>2</sup>	2014-03-30

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 2002 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stammar	2013	Spolning och rensning av stammar
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Garage	2013	Byte av belysning och installation av närvarostyrning
Inpasseringssystem	2012	Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum
Fastighetsnät/Bredband	2012	Installation av bredband till lägenheter och lokaler
Byte av fläkt	2012	Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna
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

65

UK  
BJ

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation/OVK	2009	Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd
Portar	2009	Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga
Soprum	2009	Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering
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
Bullerdämpning	2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Byte till säkerhetsdörrar klass 3	2005	Alla lägenheter
Renovering av ventilationssystemet	2005	Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik
Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet	2005 - 2006	100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok
Fyra hyresrättslägenheter	2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
Fjärrvärmecentral	2004	Utrustningen utbytt
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.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2014	Renovering av balkongplattor
Hyreslägenheter	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Elddistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Handdukskompaniet
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	Par Städ i Nacka
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Tvättmaskiner	Söderkyl via Åkerlunds Fastighetservice AB
Ventilation	Serviceavtal med Peter Sotare
Värme	Serviceavtal med R.T. Driftservice AB

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 38 st.  
Överlåtelse under året: 3 st.  
Nyupplåtelse under året: 1 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

### Styrelsen

Bengt Andersson	Ordförande
Ingela Hertz	Sekreterare
Victor Kihlström	Ledamot
Douglas Arfwidsson	Ledamot

Lars Filipsson	Suppleant
Erika Ljungström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Peter Pierrou	Sammankallande
Lottie Asplund	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

*Handwritten signatures and initials.*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Enligt ett nytt avtal med Peter Sotare för regelbunden rengöring och inspektion av ventilationen skedde den första genomgången i mars 2013. Likaså avtalades och genomfördes en första av återkommande rengöring och inspektion av stammar enligt avtal med Rensa AB.

Vid årsskiftet 2012-2013 installerades ett nytt inpasseringssystem med så kallade taggar i stället för portkod och portnyckel liksom ny porttelefon. 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.

I övrigt gjordes mindre arbeten som förbättring av cykelparkering på gården med nya cykelställ.

I november uppläts en ny bostadsrätt efter att en hyresgäst flyttat vilket gav en betydande intäkt. Intäkten användes till att amortera på ett av lånen.

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

Stammar byts kontinuerligt i källaren under vintern och våren 2014.

En förnyad långsiktig underhållsplan tas fram under våren i samarbete med SBC.

Nordcert som hyrt kontorslokaler i entréplanet och på plan 1 flyttade den 31 januari. Det visade sig till en början vara svårt att hitta ny hyresgäst men i mars skrev vi avtal med Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB.

Kontorslokalen på plan 1 uppläts som bostadsrätt vilket gav ett bra tillskott som användes till att amortera på ett av lånen.

Vid årsskiftet trädde avtal i kraft med Rubin Facilitetsservice omfattande fastighetsskötsel, städning och byte av entrémattor. De tidigare olika firmorna avslutade därmed sitt uppdrag i huset.

### Övrig information

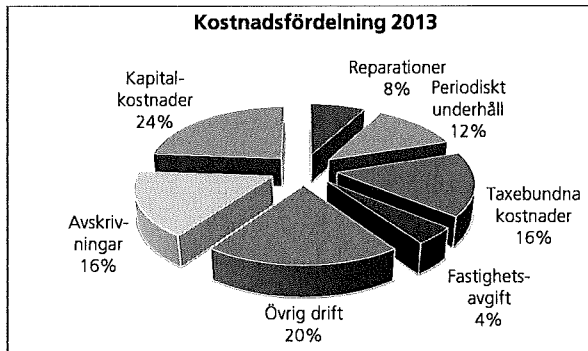
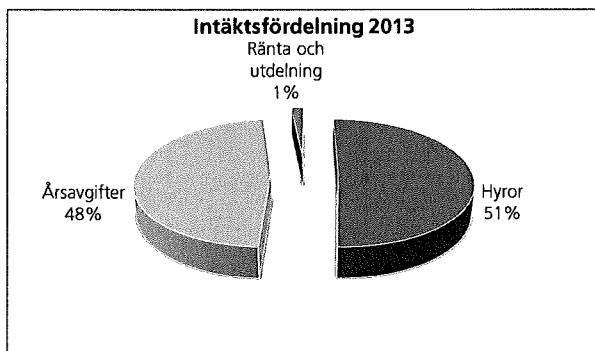
Under året har två städdagar, en vår och en höststädning, genomförts.

Gårdsgruppen bestående av Birgitta Källving och Lisbeth Kvarby fortsatt att utveckla och pryda vår gemensamma gård med fina växter. Ett stort tack riktas till gårdsgruppen.

Traditionsenligt har en kräftska och en glöggträff anordnats med god uppslutning.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 963 m<sup>2</sup> bostäder och 454 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	520	518	518	518
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 478	1 515	1 535	1 505
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 648	8 557	8 579	8 599
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	29	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	119	97	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	12	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	214	229	251	213

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-177 469
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 890 489
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-237 954
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 305 912</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

377 073

**-1 928 839**

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

W

W  
BL W

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

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 841 842	2 863 943
Övriga rörelseintäkter		18 508	38 852
		<b>2 860 350</b>	<b>2 902 794</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-232 475	-210 073
Reparationer		-237 680	-136 579
Periodiskt underhåll		-377 073	-242 102
Taxebundna kostnader		-496 279	-648 414
Övriga driftskostnader		-94 935	-68 834
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-132 790	-145 725
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-206 777	-141 043
Personalkostnader		-67 502	-83 707
Avskrivningar		-504 999	-505 360
		<b>-2 350 511</b>	<b>-2 181 836</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**509 840**                      **720 958**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		45 623	46 547
Räntekostnader		-732 931	-844 184
		<b>-687 308</b>	<b>-797 637</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-177 469**                      **-76 679**

u

UC #  
BT in

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	61 061 306
Maskiner och inventarier	Not 4	0
		<u>61 061 306</u>
		<u>61 566 305</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna		2 800
		<u>2 800</u>
		<u>2 800</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>61 064 106</b>	<b>61 569 105</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		1 985
Skattefordringar		120 133
Övriga fordringar		1 260
Förutbetalda kostnader	Not 5	393 777
		<u>517 155</u>
		<u>634 120</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		2 020 060
SBC klientmedel i SHB		1 239 453
		<u>3 259 513</u>
		<u>2 965 081</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 776 668</b>	<b>3 599 201</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>64 840 774</b>	<b>65 168 306</b>

u

U  
B  
u



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		43 267 284	42 063 013
Upplåtelseavgifter		4 694 937	1 049 208
Fond för yttre underhåll	Not 7	908 614	912 762
		<b>48 870 835</b>	<b>44 024 983</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 128 443	-2 055 912
Årets resultat		-177 469	-76 679
		<b>-2 305 911</b>	<b>-2 132 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 564 924</b>	<b>41 892 392</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 582 246	22 640 722
		<b>14 582 246</b>	<b>22 640 722</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	3 054 808	59 700
Leverantörsskulder		60 946	59 995
Övriga kortfristiga skulder		299 471	164 108
Upplupna kostnader	Not 9	49 658	77 134
Förutbetalda avgifter och hyror		228 721	274 255
		<b>3 693 604</b>	<b>635 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>64 840 774</b>	<b>65 168 306</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 306 338	24 306 338
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

u

Ull  
BL  
K

### 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<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	Fullt avskriven	10%
Port/säkerhetsdörr	6,66%	6,66%
Våtrum	4%	4%
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10%	10%
Bredband	10%	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

#### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	1 379 764	1 373 428
Hyresintäkter	1 462 078	1 490 515
	<b>2 841 842</b>	<b>2 863 943</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
CE  
BA  
W

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetskötsel entreprenad	49 206	49 006
Fastighetskötsel beställning	19 825	16 135
Snöröjning/sandning	4 034	11 097
Städning entreprenad	55 574	53 748
Städning enligt beställning	5 909	19 024
Mattvätt/Hyrmattor	14 624	16 217
Sotning	0	26 879
OVK Obl. Ventilationskontroll	59 411	0
Hissbesiktning	1 128	1 738
Myndighetstillsyn	0	1 425
Bevakning	2 488	2 385
Gemensamma utrymmen	1 954	679
Gård	1 079	1 052
Serviceavtal	2 176	8 974
Förbrukningsmateriel	7 343	1 714
Teleport/hissanläggning	2 598	0
Störningsjour och larm	3 433	0
Brandskydd	1 696	0
	<b>232 475</b>	<b>210 073</b>

**Reparationer**

Hyreslägenheter	32 999	30 539
Brf Lägenheter	0	469
Lokaler	7 134	0
Tvättstuga	12 084	933
Sophantering/återvinning	10 661	457
Entré/trapphus	0	744
Lås	21 811	18 948
VVS	3 949	33 591
Ventilation	21 096	6 383
Elinstallationer	11 281	4 418
Hiss	30 952	26 499
Tak	0	9 388
Fönster	10 284	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 463	1 526
Vattenskada	73 967	2 683
	<b>237 680</b>	<b>136 579</b>

**Periodiskt underhåll**

Lägenhet	0	26 250
Sophantering/återvinning	30 853	0
Entré/trapphus	184 632	0
VVS	49 241	0
Ventilation	53 377	98 536
Elinstallationer	58 969	0
Tak	0	117 316
	<b>377 073</b>	<b>242 102</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 Ulf H  
 B2  
 K

<b>Not 2, fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	93 126	90 547
Värme	290 438	438 327
Vatten	46 091	50 541
Sophämtning/renhållning	33 747	37 905
Grovsopor	32 876	31 093
	<b>496 279</b>	<b>648 414</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	47 969	41 728
Kabel-TV	6 472	6 648
Bredband	40 494	20 458
	<b>94 935</b>	<b>68 834</b>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>132 790</b>	<b>145 725</b>
--	----------------	----------------

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	1 663	0
Juridiska åtgärder	3 383	0
Inkassering avgift/hyra	2 985	1 756
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	14 146	14 217
Föreningskostnader	9 727	14 442
Styrelseomkostnader	2 603	0
Fritids och Trivselkostnader	3 525	378
Förvaltningsarvode	87 242	81 015
Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
Administration	4 232	9 373
Korttidsinventarier	9 723	6 848
Konsultarvode	56 238	0
Föreningsavgifter	5 008	7 715
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	<b>206 777</b>	<b>141 043</b>

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	52 000	65 000
Sociala kostnader	15 502	18 707
	<b>67 502</b>	<b>83 707</b>

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	286 916	286 916
Förbättringar	218 083	218 444
	<b>504 999</b>	<b>505 360</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **2 350 511** **2 181 836**

h

U  
02  
h

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	65 464 771	65 366 967
Nyanskaffningar	0	97 804
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 464 771</b>	<b>65 464 771</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 898 466	-3 393 106
Årets avskrivningar enligt plan	-504 999	-505 360
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 403 465</b>	<b>-3 898 466</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 061 306</b>	<b>61 566 305</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 146 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	44 172 000	38 576 000
	<b>79 318 000</b>	<b>72 976 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	71 000 000	64 000 000
Lokaler	8 318 000	8 976 000
	<b>79 318 000</b>	<b>72 976 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
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>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	16 186	15 597
Bevakning	2 590	2 488
Bredband	2 665	11 179
Fortum, 2013-2016	365 910	487 880
Vatten	4 036	0
Städning	2 390	0
	<b>393 777</b>	<b>517 144</b>

*h*

*Verit  
sk  
h*

**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	43 267 284	1 204 271	0	42 063 013
Upplåtelseavgifter	4 694 937	3 645 729	0	1 049 208
Fond för yttre underhåll	908 614	237 954	-242 102	912 762
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 870 835</b>	<b>5 087 954</b>	<b>-242 102</b>	<b>44 024 983</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 128 443	-237 954	165 423	-2 055 912
Årets resultat	-177 469	-177 469	76 679	-76 679
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 305 911</b>	<b>-415 423</b>	<b>242 102</b>	<b>-2 132 591</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 564 924</b>	<b>4 672 531</b>	<b>0</b>	<b>41 892 392</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	912 762	813 913
Reservering enligt stadgar	237 954	218 928
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 102	-120 079
<b>Vid årets slut</b>	<b>908 614</b>	<b>912 762</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,650 %	3 102 000	8 102 000	Rörligt
SBAB	3,880 %	6 433 054	6 496 422	2015-11-05
SBAB	3,600 %	5 000 000	5 000 000	2014-11-05
SBAB	2,740 %	3 102 000	3 102 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 637 054</b>	<b>22 700 422</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-3 054 808</b>	<b>-59 700</b>	
		<b>14 582 246</b>	<b>22 640 722</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 363 014 kr.

f

*Handwritten signatures and initials*

<b>Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ei	8 733	8 147
Värme	20 909	29 461
Sophämtning	5 516	2 455
Extern revisor	14 500	14 500
Arvoden	0	8 000
Sociala avgifter	0	2 500
Snöröjning	0	7 184
Åkerlunds fastighetsservice	0	4 887
	<b>49 658</b>	<b>77 134</b>

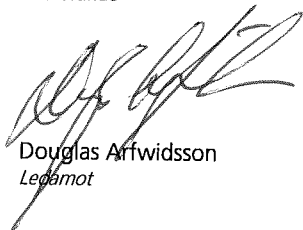
STOCKHOLM den 8/14 2014



Bengt Andersson  
Ordförande



Ingela Hertz  
Sekreterare

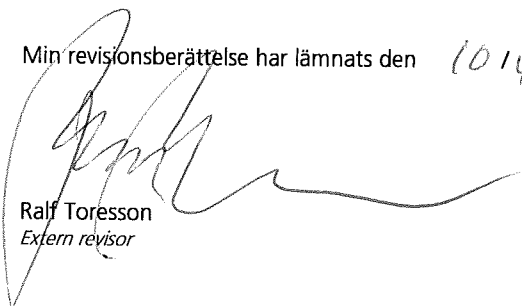


Douglas Arfwidsson  
Ledamot



Victor Kihlström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/14 2014



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 2013.

#### *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 ställning per den 31 december 2013 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 2013.

#### *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.

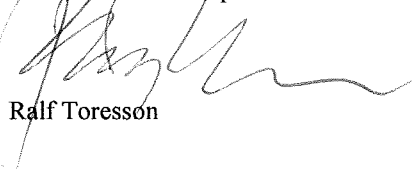
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
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 10 april 2014



Ralf Toresson