

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karlavagnen 34



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet 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 avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Lars Georg Rune Filipsson	Ledamot
Håll Kenneth Hans Matsson	Ledamot
Hasan Ferit Ok	Ledamot

Helena Margareta Cedersjö	Suppleant
Anna Carolin Christiansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Nazrin Goodarzi	
Lennart Larsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-25. Beslut om byte av fönster och bygglovsansökan för boyta på vinden.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-11. Beslut om tillsättande av Särskild granskningsman.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via VARDIA.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.

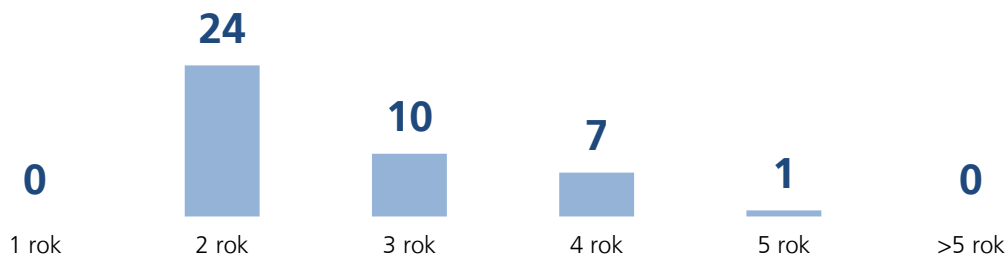
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 415 m², varav 3 007 m² utgör lägenhetsyta och 408 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	153 m ²	2019-12-31
Restaurang Flippin Burgers	197 m ²	2019-07-31
Förråd	30 m ²	2018-09-13
Förråd	3 m ²	2017-03-31
Förråd	25 m ²	2018-09-13
9 st extra vindförråd	1 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel
Bastu	I anslutning till tvättstugan finns en bastu
Övrigt	I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen
Garage	I föreningens källare finns 23 parkeringsplatser
Vind	Vindsförråd till lägenheterna

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av filter till värmeväxlare	2016	Komplettering med filterhustill batterier för återvinning/ventilation
Reparation av tak	2016	Omläggning av takpapp på vissa ytor
Byte av fönsterfilter	2016	Byte av fönsterfilter i alla lägenheter
Entré	2015	Ommålning av entrén samt kristallisering av golvet. Byte av vilstol
Stammar vinden	2015	Byte av samtliga stammar på vinden
Hyreslägenhet	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter
Brandskydd	2015	Genomgång av brandskyddstatus, genomgång av röklucka, brandsläckare samt nödbelysning
Byte av fönster i restaurangen	2015	Byte till öppningsbara fönster. Bekostades av Flippin Burger
Byte av fönsterfilter	2014 - 2015	Byte av fönsterfilter i alla lägenheter
Stammar Garage	2014 - 2015	Byte av samtliga stammar i garaget
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Garage	2013	Byte av belysning och installation av närvarostyrning
Stammar	2013	Spolning och rensning av stammar
Byte av fläkt	2012	Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna
Fastighetsnät/Bredband	2012	Installation av bredband till lägenheter och lokaler
Inpasseringssystem	2012	Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum
Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé	2011	Bytet bekostades av Möbelcafé
Ommålning tak, fasadkant	2011	Avser kanterna i övergången fasad/tak
Hiss	2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vinden	2010	Byte av fönster i vindsförråd
Värme	2009 - 2010	Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010.
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
Våningsplan i trapphus	2008	Helrenovering
Fönsterrenovering	2007	Aluminiumbeklädad av fönster och balkongdörrar
Hisskorg	2007	Renovering och säkerhetsanpassning
Portar	2007	Byte av entréport och port till gården
Renovering av entrén	2006	Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet
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
Bullerdämpning	2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Byte till säkerhetsdörrar klass 3	2005	Alla lägenheter
Fjärrvärmecentral	2004	Utrustningen utbytt
Entréplanet	2004	Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga
Fyra hyresrättslägenheter	2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
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
Ventilation	2017	Installation av kompletterande fläkt för tilluft till Flippin Burger
Fönster och balkongdörrar	2017	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar inkl. karm
Balkonger	2018	Renovering av balkongplattor samt räcken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

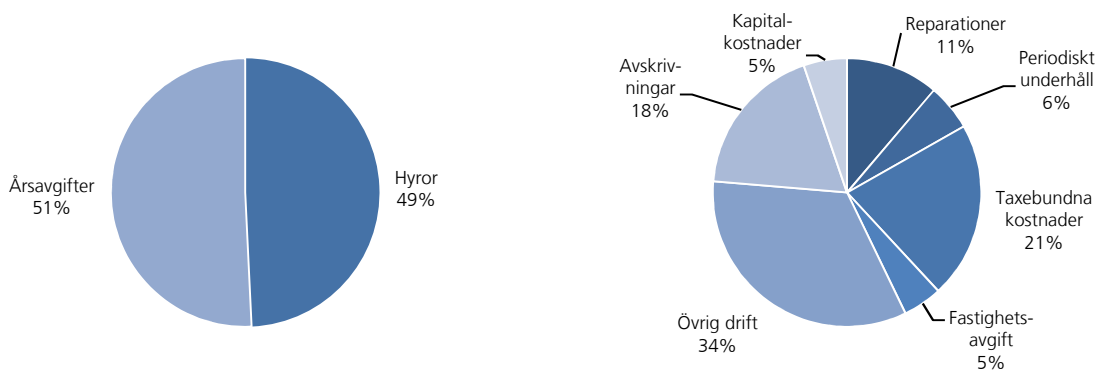
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Elddistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Jidek
Försäkring	VARDIA. Gäller även samtliga medlemmars bostadsrättstillägg.
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	S:t Eriks Hiss AB
Grovsophämtning	SITA
Hissbesiktning	Hissbesiktningar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

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 775 896	4 018 807
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 839 480	2 836 243
Finansiella intäkter	11 738	17 016
Minskning kortfristiga fordringar	124 514	120 581
Ökning av kortfristiga skulder	179 396	110 161
	3 155 128	3 084 001
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 095 249	1 905 766
Finansiella kostnader	144 116	310 568
Minskning av långfristiga skulder	141 151	110 578
	2 380 516	2 326 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 550 508	4 775 896
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	774 611	757 089

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

En minoritet av medlemmarna begärde att en Särskild granskningsman skulle tillsättas för att granska beslut om att upplåta boyta på vinden. Denna granskning pågick under hela 2016.

Ett nytt 3-årigt hyresavtal tecknades med VasaMamma Barnmorskemottagning AB för kontorslokalen 153 kvm från 2016-10-01.

En ansökan om bygglov gällande byte av samtliga fönster och balkongdörrar inkl. karm samt byggnation av 12 st. nya balkonger mot gården för gavellägenheterna lämnades in 2016-06-30 och bygglov för balkonger beviljades 2016-11-03. Fönsterbytet godkändes då de nya fönstren har lika utseende som befintliga.

Förfrågningsunderlag avseende byte av fönster och balkongdörrar upprättades under hösten och anbudsinvitan skickade ut 2016-12-22.

Avtal med Jidek förvaltning angående fastighetsservice (Rubin) har sagts upp till årsskiftet.

Storholmen Förvaltning har upphandlats för teknisk förvaltning. Avtalet träder ikraft 2017-01-01.

Breddens Städ upphandlades för städning. Avtalet träder ikraft 2017-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	515	516	520
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 688	1 697	1 606	1 478
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 109	5 160	5 200	6 648
Elkostnad/m ² totalyta	41	36	34	27
Värmekostnad/m ² totalyta	87	84	85	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	91	146	214
Soliditet (%)	77	77	77	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	132	298	-177
Nettoomsättning (tkr)	2 816	2 819	2 766	2 857

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 926 385	0	0	43 926 385
Upplåtelseavgifter	6 785 836	0	0	6 785 836
Fond för yttre underhåll	883 885	265 000	-315 188	934 073
S:a bundet eget kapital	51 596 106	265 000	-315 188	51 646 294
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 851 502	-265 000	447 067	-2 033 569
Årets resultat	106 900	106 900	-131 879	131 879
S:a ansamlad förlust	-1 744 602	-158 100	315 188	-1 901 690
S:a eget kapital	49 851 504	106 900	0	49 744 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	106 900
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 586 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 000
summa balanserat resultat	-1 744 603

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

154 557
-1 590 046

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 816 470	2 818 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 010	17 503
Summa rörelseintäkter		2 839 480	2 836 243

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 453 148	-1 533 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-555 680	-285 241
Personalkostnader	Not 6	-86 422	-86 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-504 953	-505 046
Summa rörelsekostnader		-2 600 202	-2 410 812

RÖRELSERESULTAT

239 278 **425 431**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 738	17 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 116	-310 568
Summa finansiella poster		-132 378	-293 552

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

106 900 **131 879**

ÅRETS RESULTAT

106 900 **131 879**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 59 546 308	60 051 261
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	59 546 308	60 051 261
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 549 108	60 054 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 630	6 235
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 469 339	2 706 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 0	122 278
Summa kortfristiga fordringar	3 473 969	2 834 926
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 083 667	2 072 612
Summa kassa och bank	2 083 667	2 072 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 557 636	4 907 538
SUMMA TILLGÅNGAR	65 106 744	64 961 599

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 712 221	50 712 221
Fond för yttre underhåll	Not 13	883 885	934 073
Summa bundet eget kapital		51 596 106	51 646 294
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 851 502	-2 033 569
Årets resultat		106 900	131 879
Summa fritt eget kapital		-1 744 602	-1 901 690
SUMMA EGET KAPITAL		49 851 504	49 744 604
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 055 673	14 205 124
Summa långfristiga skulder		14 055 673	14 205 124
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	147 800	139 500
Leverantörsskulder		209 488	121 465
Skatteskulder		2 622	51
Övriga skulder		353 332	455 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	486 324	295 076
Summa kortfristiga skulder		1 199 567	1 011 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 106 744	64 961 599

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	143 år	143 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år	10-25 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	15-30 år	15-30 år
Ventilation	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	15 år	15 år
Våtrum	25 år	25 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 427 926	1 431 937
Hyror bostäder	284 223	284 229
Hyror lokaler momspliktiga	780 842	785 667
Hyror lokaler	6 900	7 600
Hyror garage moms	62 173	54 600
Hyror garage	251 067	251 167
Hyror förråd	0	200
Kabel-TV intäkter	2 592	2 592
Bredbandsintäkter	780	780
Öresutjämning	-32	-33
	2 816 470	2 818 740

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	23 010	17 503
		23 010	17 503
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 821	80 737
	Fastighetsskötsel beställning	8 381	0
	Snöröjning/sandning	13 703	11 484
	Städning entreprenad	31 123	26 201
	Städning enligt beställning	19 024	28 495
	Mattvätt/Hyrmattor	15 229	16 099
	Hissbesiktning	2 025	1 189
	Bevakning	0	40 089
	Gemensamma utrymmen	0	1 037
	Gård	1 331	1 835
	Serviceavtal	2 203	0
	Förbrukningsmateriel	10 764	14 929
	Teleport/hissanläggning	3 045	2 861
	Brandskydd	18 942	53 800
		202 591	278 758
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	7 912
	Lokaler	2 159	420
	Tvättstuga	19 707	7 653
	Sophantering/återvinning	2 735	0
	Entré/trapphus	622	5 986
	Lås	56 219	11 394
	VVS	9 305	4 043
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 988
	Ventilation	1 981	11 500
	Elinstallationer	1 153	4 013
	Bredband	795	0
	Hiss	123 776	35 992
	Tak	3 793	2 390
	Garage/parkering	0	1 385
	Skador/klotter/skadegörelse	22 141	5 611
	Vattenskada	64 156	76 506
		308 542	182 793
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	64 375
	Vind	0	56 447
	Entré/trapphus	0	39 634
	Ventilation	154 557	0
	Garage/parkering	0	154 731
		154 557	315 188
	Taxebundna kostnader		
	El	140 744	124 065
	Värme	295 920	287 733
	Vatten	62 715	57 350
	Sophämtning/renhållning	84 839	81 681
		584 218	550 829

Not 4, forts.	2016	2015
Övriga driftkostnader		
Försäkring	41 912	39 916
Kabel-TV	6 563	6 465
Bredband	24 060	32 760
	72 535	79 141
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 706	126 926
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 453 148	1 533 635
Not 5	2016	2015
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	742	112
Tele- och datakommunikation	3 434	4 013
Inkassering avgift/hyra	4 590	7 075
Revisionsarvode extern revisor	14 146	14 146
Föreningskostnader	16 675	7 710
Styrelseomkostnader	359	359
Fritids- och trivselkostnader	174	325
Förvaltningsarvode	95 442	91 685
Förvaltningsarvodena övriga	0	2 415
Administration	18 081	11 786
Korttidsinventarier	7 485	1 052
Konsultarvode	383 531	134 153
Föreningsavgifter	5 460	4 850
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 560
	555 680	285 241
Not 6	2016	2015
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
Sociala kostnader	16 422	16 891
	86 422	86 891
Not 7	2016	2015
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	286 916	286 916
Förbättringar	218 037	218 130
	504 953	505 046

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 464 771	65 464 771
	Utgående anskaffningsvärde	65 464 771	65 464 771
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 413 510	-4 908 464
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 953	-505 046
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 918 463	-5 413 510
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 546 308	60 051 261
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 931 000	36 049 000
	Taxeringsvärde mark	52 814 000	44 423 000
		87 745 000	80 472 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	73 000 000
	Lokaler	7 745 000	7 472 000
		87 745 000	80 472 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2 282	2 246
	Skattefordran	0	883
	Klientmedel hos SBC	3 466 841	2 703 284
	Fordringar	216	0
		3 469 339	2 706 413
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Fortum, 2013-2016		0	121 970
	Ingående moms		0	308
			0	122 278

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		934 073	769 495
	Reservering enligt stadgar		265 000	240 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-315 188	-75 422
	Vid årets slut		883 885	934 073

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	2016-12-31	2016-12-31			
	SBAB	0,910 %	6 209 803	6 290 194	Rörligt 3 mån
	Nordea	0,950 %	3 996 835	4 027 215	2018-03-19
	Nordea	1,300 %	3 996 835	4 027 215	2020-03-18
	Summa skulder till kreditinstitut		14 203 473	14 344 624	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 800	-139 500	
			14 055 673	14 205 124	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 13 400 000 kr.

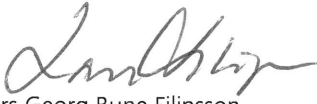
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		24 306 338	24 306 338

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Inkomna anbud gällande fönsterentreprenad har utvärderats och kontrakt har skrivits med en entreprenör 2017-03-27. Först görs en provlägenhet under maj och därefter skall samtliga fönster och balkongdörrar bytas under hösten 2017.	
	Rapporten gällande Granskningsyttrande från särskild granskningsman redovisades vid en extra stämma 2017-03-21.	

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	8 437	8 440
	Ränta	3 498	3 273
	Förutbetalda avgifter och hyror	256 088	248 363
	Vattenskada	46 143	0
	Konsultarvoden	137 158	0
		486 324	295 076

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 4 2017



Lars Georg Rune Filipsson
Ledamot



Håll Kenneth Hans Matsson
Ledamot



Hasan Ferit Ok
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Karlavagnen 34 Stockholm för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de betydande brister i den interna
kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Karlavagnen 34 Stockholm för räkenskapsåret 2016 samt
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

CS

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 439 200	1 427 926	1 439 200
Hyror bostäder	284 200	284 223	284 200
Hyror lokaler momspliktiga	916 000	780 842	785 600
Hyror lokaler	5 100	6 900	7 500
Hyror garage moms	72 000	62 173	45 600
Hyror garage	240 000	251 067	249 600
Kabel-TV intäkter	2 600	2 592	2 600
Bredbandsintäkter	800	780	800
Öresutjämning	0	-32	0
Övriga intäkter	16 800	23 010	16 800
	2 976 700	2 839 480	2 831 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-76 000	-76 821	-76 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-8 381	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-13 703	-10 000
Städning entreprenad	-25 000	-31 123	-25 000
Städning enligt beställning	0	-19 024	0
Mattvätt/Hymattor	-15 200	-15 229	-15 200
Hissbesiktning	-1 900	-2 025	-1 900
Bevakning	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-5 000	-1 331	-5 000
Serviceavtal	0	-2 203	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-10 764	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-3 045	0
Brandskydd	-5 000	-18 942	-5 000
	-158 100	-202 591	-158 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Lokaler	0	-2 159	0
Tvättstuga	0	-19 707	0
Sophantering/återvinning	0	-2 735	0
Entré/trapphus	0	-622	0
Lås	0	-56 219	0
VVS	0	-9 305	0
Ventilation	0	-1 981	0
Elinstallationer	0	-1 153	0
Bredband	0	-795	0
Hiss	0	-123 776	0
Tak	0	-3 793	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 141	0
Vattenskada	0	-64 156	0
	-200 000	-308 542	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 250 000	0	-3 300 000
Ventilation	0	-154 557	0
	-3 250 000	-154 557	-3 300 000

Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-140 744	-108 000
Värme	-265 000	-295 920	-295 000
Vatten	-62 000	-62 715	-56 000
Sophämtning/renhållning	-86 000	-84 839	-85 000
Grovsopor	-8 000	0	-8 000
	-551 000	-584 218	-552 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 912	-41 000
Kabel-TV	-6 600	-6 563	-6 600
Bredband	-24 500	-24 060	-33 400
	-74 100	-72 535	-81 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-132 700	-130 706	-135 200
	-132 700	-130 706	-135 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-742	0
Tele- och datakommunikation	-4 200	-3 434	-4 200
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-4 590	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-14 146	-14 500
Föreningskostnader	-17 000	-16 675	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-359	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-174	0
Förvaltningsarvode	-98 000	-95 442	-93 500
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	-3 000
Administration	-7 000	-18 081	-7 000
Korttidsinventarier	0	-7 485	0
Konsultarvode	-60 000	-383 531	-60 000
Föreningsavgifter	-5 600	-5 460	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 600	-5 560	-5 600
	-223 400	-555 680	-210 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-16 422	-22 000
	-92 000	-86 422	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-286 900	-286 916	-286 900
Förbättringar	-165 700	-218 037	-218 100
	-452 600	-504 953	-505 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 133 900	-2 600 202	-5 234 100
RÖRELSERESULTAT	-2 157 200	239 278	-2 402 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	16 000	11 447	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	204	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	87	0
Låneräntor	-147 000	-143 877	-333 000
Övriga räntekostnader	0	-239	0
	-131 000	-132 378	-313 000
RESULTAT	-2 288 200	106 900	-2 715 200