

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 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 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Mikael Bengt Olander	Ordförande
Ingela Britt Anette Hertz	Ledamot
Karl Magnus Viking Huss	Ledamot
Helena Gunilla Tengstrand	Ledamot

Bengt Andersson	Suppleant
Birgitta Källving	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Lottie Asplund	
Lisbeth Kvarby	
Peter Pierrou	Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Arreglo.

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.

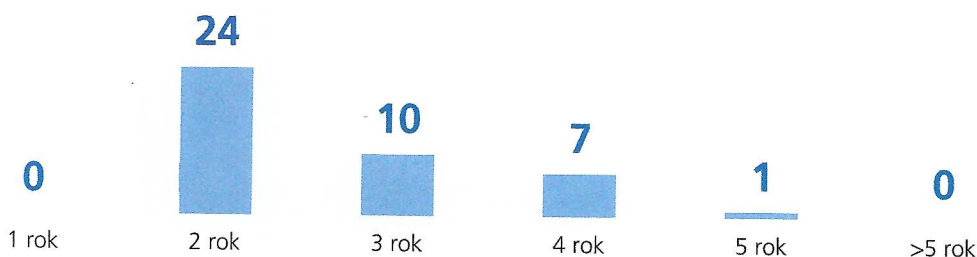
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 165 m<sup>2</sup>, varav 3 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 158 m<sup>2</sup> 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
Barnmorskemottagning VasaMamma	153 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Restaurang Flippin Burgers	197 m <sup>2</sup>	2022-07-31
Förråd Flippin Burgers	70 m <sup>2</sup>	2023-09-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel
Bastu	I anslutning till tvättstugan finns en bastu (för närvarande är avstängd)
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 för bil och 4 för MC. Ett låst utrymme för 3 st permobiler
Vind	Vindsförråd till lägenheterna
Soprum	Soprum med sopkärl för hushållssopor. Vi har även kärl för matavfall samt kärl för tidningar, plast, wellpapp, papp, grovsopor och elektronik. Soprummet delas med restaurangen som har egna kärl för sin hantering.

### 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
Våningsplan	2020	Byte av spotlights vid hiss på våningsplanen
Undercentral/värme	2020	Genomgång av undercentral
Tvättstugan	2020	Byte av tvättstuge bokning till digital bokning
Soprum	2020	Byte av sopkarusell till kärl och införandet av kärl för matavfall
Balkonger	2020	Bygga av balkonger mot innergård
Våningsplan	2020	Byte till nya lampplafonder med rörelserelä i trapphuset
Renovering hyreslägenheter	2020	Renovering badrum
Garage/Förråd	2020	Ombyggnad av två till ett förråd i garage. Hyrs ut till Flippin Burgers
Garage/ventiler	2020	Ventilbyte på alla rör/stamventiler och ett schema för alla rör i garaget
Vindsdörr	2019	Utbyte av gångjärn och injustering
Entrédörrar	2019	Utbyte av gångjärn
Stamspolning	2019	Spolning, filmning, rensning vattenlås och kontroll kläring i golvbrunnar
Målning i entrén	2019	Kompletterande målningsarbete i samband med nya anslagstavlor
Fasadplåtar	2019	Översyn och fastsättning av fasadplåtar
Passeringssystem entré	2019	Byte till elektronisk dosa utpassage entré
Fönster	2018	Byte av fönster i tvättstugan
OVK	2018	Besiktning utförd i lägenheter och lokaler
Ledlampor	2018	Byte till ledlampor i lysrörsarmatur på våningsplan
Garageporten	2018	Reparation
Radonmätning	2018 - 2019	Utförd i utvalda lägenheter
Byte expansionskärl	2017	Byte av expansionskärl för fjärrvärme
Diverse mindre åtgärder	2017	Bl.a. byte motor sopkarusell.
Fönster och balkongdörrar	2017 - 2018	Byte av fönster och balkongdörrar inkl. karm i samtliga lägenheter och i lokal mot gården
Komplettering brandskydd	2017	Nödbelysning våningsplan, vinden och garage. Brandsläckare tvättstuga. Kontrastmarkering trapplopp. Brandtätning vid genomföringar i brandväggar. Byte ventiler i förråd innanför garage.
Bredband	2017	Uppgradering av internetuppkoppling till 1000/1000 mbit/s
Rengöring Garage	2017	Bortforsling av skräp och rengöring av garagegolv
Ventilation	2017	Restaurangen: Installation av spjäll för tilluft. Bekostat av restaurangen.
Ljuddämpande åtgärder	2017	Restaurangen: Ljuddämpning av arbetsbänkar och -bord. Golvmattor av gummi vid fathantering. Byte av innertakplattor med bättre ljudisolervärden. Bekostat av restaurangen.
Installation av filter till värmeväxlare	2016	Komplettering med filterhus till batterier för återvinning/ventilation
Reparation av tak	2016	Omläggning av takpapp på vissa ytor
Hyreslägenhet	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter
Entré	2015	Ommålning av entrén samt kristallisering av golvet. Byte av vilstol
Brandskydd	2015	Genomgång av brandskyddstatus, genomgång av röklucka, brandsläckare samt nödbelysning
Byte av fönster i restaurangen	2015	Byte till öppningsbara fönster. Bekostades av Flippin Burger



Utfört underhåll, forts.	År	Kommentar
Stammar vinden	2015	Byte av samtliga stammar på vinden
Stammar Garage	2014 - 2015	Byte av samtliga stammar i garaget
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Garage	2013	Byte av belysning och installation av närvarostyrning
Stammar	2013	Spolning och rensning av stammar
Byte av fläkt	2012	Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna
Fastighetsnät/Bredband	2012	Installation av bredband till lägenheter och lokaler
Inpasseringssystem	2012	Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum
Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé	2011	Bytet bekostades av Möbelcafé
Ommålning tak, fasadkant	2011	Avser kanterna i övergången fasad/tak
Hiss	2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå
Vinden	2010	Byte av fönster i vindsförråd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2020	Rengöring frånluftskanaler och injustering av frånluftsfläkt efter utförd OVK, radonmätning och avslutat fönsterbyte med nya ventiler
Innergård	2021	Översyn och renovering av tätskikt samt uppbyggnad av ny gård
Balkonger	2022	Renovering av balkongplattor samt räcken
Fasadrenovering	2022	Fasadrenovering puts och plåtfasad alt. rengöring
Garage	2022	Renovering ramp, pelare och garagegolv samt målning
Yttertak	2022	Översyn och ev. renovering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Eldistribution (elnät)	Fortum
Elförbrukning	e-on
Städning och entrémattor	Breddens Städ
Försäkring	Protector Försäkring. Gäller även samtliga medlemmars bostadsrättstillägg.
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	S:t Eriks Hiss AB
Grovsophämtning	SUEZ Recycling AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Lås	Begelås AB
Snöskottning av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Ventilation	Franska Bukten AB
Teknisk Förvaltning	Forstena Energi och Kontroll AB
Kabel-TV	Com hem AB
Vatten	Stockholm Vatten (SVOA)
Porttelefon	Cellip AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Utrustning tvättstuga	Samuelssons Vitvaruservice AB

### Övrig information

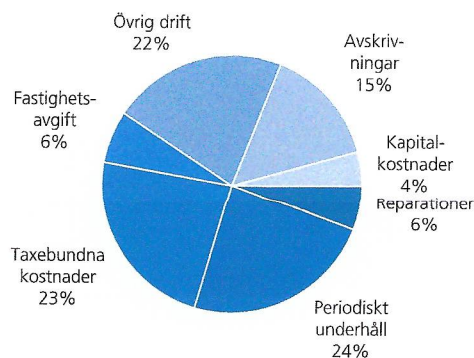
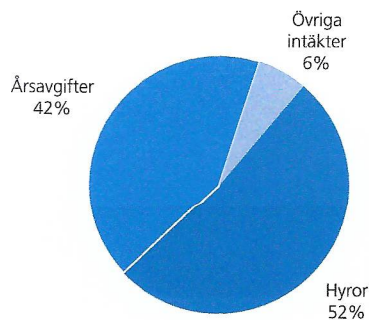
Styrelsen anslår informationsblad ca 1 ggr per månad i entrén, hissen och hemsida.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 794 744</b>	<b>4 104 001</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 416 740	3 283 752
Finansiella intäkter	76	21
Kapitaltillskott	1 366 535	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	113 457
	<b>4 783 351</b>	<b>3 397 230</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 285 925	2 316 411
Finansiella kostnader	119 579	132 621
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 274 288	102 188
Ökning av kortfristiga fordringar	321 347	49 793
Minskning av långfristiga skulder	120 095	105 475
Minskning av kortfristiga skulder	264 989	0
	<b>4 386 223</b>	<b>2 706 488</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 191 872</b>	<b>4 794 744</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>397 128</b>	<b>690 743</b>

\*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 1 429 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

- Byte till digital tvättstugebokning
- Borttagning av sopkarusell
- Införande av matavfallskärl
- Byte av teknisk förvaltare
- Byte av spotlights vid hiss på våningsplanen
- Byte av lampplafonder med rörelse i trapphus
- Genomgång av system i undercentral
- Bygga av balkonger mot innergård
- Ombyggnad av förråd i garage för Flippin Burger
- Hyresstöd under 3 mån för Corona till våra hyresgäster Vasamma och Flippin. Fick statligt stöd för båda
- Bytt dörrupställare i garage och plan 6
- Ventilbyte (stamventiler) på alla rör och ett schema för alla rör i garaget
- Omförhandlat avtal gällande fiber
- Genomgång av vindförråd
- Renovering badrum i en hyreslägenhet
- Cykelinventering
- OVK för lägenheter slutförd
- Energideklaration påbörjad (ej slutförd)
- Serviceavtal med WW-rör
- Omförhandlat två lån hos Nordea

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	517	518	517	518
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	995	943	1 910	1 886
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 961	5 004	5 042	5 064
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	33	37	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	95	109	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	14	20	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	32	34	42
Soliditet (%)	78	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	593	382	460	-2 431
Nettoomsättning (tkr)	3 046	3 138	3 025	2 971

Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 3 007 m<sup>2</sup> bostäder och 1 158 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	43 926 385	0	0	43 926 385
Upplåtelseavgifter	6 785 836	0	0	6 785 836
Kapitaltillskott	1 366 535	1 366 535	0	0
Fond för yttre underhåll	725 939	366 600	-272 261	631 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 804 695</b>	<b>1 733 135</b>	<b>-272 261</b>	<b>51 343 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 175 553	-366 600	654 384	-3 463 337
Årets resultat	592 812	592 812	-382 123	382 123
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 582 741</b>	<b>226 212</b>	<b>272 261</b>	<b>-3 081 214</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 221 954</b>	<b>1 959 347</b>	<b>0</b>	<b>48 262 607</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	592 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 808 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 582 741</b>

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

668 957
<b>-1 913 784</b>

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

0

LT  
VA 100



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 045 886	3 137 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370 853	146 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 416 740</b>	<b>3 283 752</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 991 175	-1 706 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 184	-511 475
Personalkostnader	Not 6	-94 566	-98 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 500	-452 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 704 425</b>	<b>-2 769 029</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>712 315</b>	<b>514 723</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 579	-132 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 503</b>	<b>-132 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>592 812</b>	<b>382 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>592 812</b>	<b>382 123</b>

V

LT V  
VH NO



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	59 146 428	58 188 452
Pågående byggnation	Not 9	0	102 188
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 146 428</b>	<b>58 290 640</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 149 228</b>	<b>58 293 440</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		384 010	102 769
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 007 193	2 703 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 391 203</b>	<b>2 806 103</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 226 437	2 093 062
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 226 437</b>	<b>2 093 062</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 617 640</b>	<b>4 899 165</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 766 868</b>	<b>63 192 605</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 712 221	50 712 221
Kapitaltillskott		1 366 535	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	725 939	631 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 804 695</b>	<b>51 343 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 175 553	-3 463 337
Årets resultat		592 812	382 123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 582 741</b>	<b>-3 081 214</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 221 954</b>	<b>48 262 607</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 773 667	6 145 187
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 773 667</b>	<b>6 145 187</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 018 100	7 766 675
Leverantörsskulder		81 983	222 510
Skatteskulder		93 534	51 750
Övriga skulder		414 270	390 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	163 360	353 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 771 247</b>	<b>8 784 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 766 868</b>	<b>63 192 605</b>

U

LT  
VA

## Noter

Belopp anges 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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	143	143
Fastighetsförbättringar	10-25	10-25
Värmeanläggning	20	20
Hissanläggning	15-30	15-30
Ventilation	30	30
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	15
Våtrum	25	25
Fasad	30	30
Bredband	10	10
Balkonger	40	

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 436 338	1 439 185
Hyror bostäder	305 352	297 693
Hyror lokaler momspliktiga	1 073 091	1 003 376
Hyror lokaler	0	4 700
Hyror garage moms	104 513	93 000
Hyror garage	285 600	294 000
Kabel-TV intäkter	2 592	2 592
Bredbandsintäkter	780	780
Hysesrabatt	-164 515	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 168	2 308
Öresutjämning	-33	-32
	<b>3 045 886</b>	<b>3 137 601</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	74 442	92 114
	Extra statligt stöd	65 670	0
	Försäkringsersättning	125 684	37 287
	Återbäring försäkringsbolag	1 188	0
	Övriga intäkter	103 869	16 750
		<b>370 853</b>	<b>146 151</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	49 472	0
	Fastighetskötsel beställning	34 590	3 893
	Fastighetskötsel gård beställning	2 758	0
	Snöröjning/sandning	4 617	6 159
	Städning entreprenad	57 979	60 415
	Mattvätt/Hyrmattor	10 281	22 362
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 150	0
	Hissbesiktning	2 319	1 375
	Myndighetstillsyn	10 595	0
	Bevakning	3 705	3 471
	Gård	1 153	1 259
	Serviceavtal	6 181	7 666
	Förbrukningsmateriel	4 697	8 313
	Brandskydd	28 182	5 772
		<b>223 679</b>	<b>120 686</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	2 300
	Tvättstuga	20 488	7 853
	Vind	0	1 625
	Entré/trapphus	12 276	29 017
	Lås	9 968	31 971
	VVS	9 540	16 475
	Ventilation	0	13 368
	Elinstallationer	36 016	28 941
	Hiss	7 901	33 295
	Fasad	29 902	0
	Garage/parkering	14 320	9 662
	Skador/klotter/skadegörelse	16 250	10 011
	Vattenskada	4 681	185 495
		<b>161 342</b>	<b>370 015</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	171 335	0
	VVS	355 296	73 382
	Ventilation	111 935	176 379
	Elinstallationer	30 390	0
	Fönster	0	22 500
		<b>668 957</b>	<b>272 261</b>

LT VA 110



<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER, forts	2020	2019
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	123 699	136 173
	Värme	359 274	395 383
	Vatten	79 002	58 476
	Sophämtning/renhållning	97 695	80 090
		<b>659 669</b>	<b>670 122</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 591	47 684
	Kabel-TV	7 051	6 901
	Bredband	38 868	38 868
		<b>95 510</b>	<b>93 453</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>182 018</b>	<b>179 834</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 991 175</b>	<b>1 706 371</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 214
	Medlemsinformation	0	621
	Tele- och datakommunikation	14 534	12 457
	Juridiska åtgärder	27 564	239 723
	Inkassering avgift/hyra	1 263	5 525
	Hysesförluster	-2 796	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 866	14 866
	Föreningskostnader	22 330	1 394
	Styrelseomkostnader	0	281
	Fritids- och trivselkostnader	200	8 252
	Förvaltningsarvode	67 130	180 208
	Administration	10 973	5 464
	Konsultarvode	33 138	30 650
	Föreningsavgifter	5 082	5 041
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		<b>200 184</b>	<b>511 475</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	74 995	75 000
	Sociala kostnader	19 571	23 564
		<b>94 566</b>	<b>98 564</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	286 916	286 916
	Förbättringar	131 584	165 703
		<b>418 500</b>	<b>452 619</b>

LT  
VH

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 464 771	65 464 771
	Nyanskaffningar	1 376 476	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 841 247</b>	<b>65 464 771</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 276 319	-6 823 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 500	-452 619
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 694 819</b>	<b>-7 276 319</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 146 428</b>	<b>58 188 452</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 800 000	43 800 000
	Taxeringsvärde mark	78 400 000	78 400 000
		<b>122 200 000</b>	<b>122 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 000 000	110 000 000
	Lokaler	12 200 000	12 200 000
		<b>122 200 000</b>	<b>122 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Balkongbygge	0	102 188
		<b>0</b>	<b>102 188</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 700	7 700
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 700</b>	<b>7 700</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 700	-7 700
	<b>Utgående ack. 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 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

CT VA MB

<b>Not 12</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto		41 758	1 652
Klientmedel hos SBC		2 965 435	2 701 682
		<b>3 007 193</b>	<b>2 703 334</b>

<b>Not 13</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början		631 600	265 000
Reservering enligt stadgar		366 600	366 600
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-272 261	0
<b>Vid årets slut</b>		<b>725 939</b>	<b>631 600</b>

<b>Not 14</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,960 %	6 145 187	6 145 187	2023-10-18
Nordea	0,810 %	3 748 480	3 860 980	2022-03-16
Nordea	0,404 %	3 898 100	3 905 695	2021-03-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 791 767</b>	<b>13 911 862</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 018 100	-7 766 675	
		<b>9 773 667</b>	<b>6 145 187</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 191 767 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

0

CT  
VH MO

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 306 338	24 306 338

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	44 000
	Sociala avgifter	0	13 825
	Ränta	9 545	10 865
	Avgifter och hyror	153 815	285 084
		<b>163 360</b>	<b>353 774</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renovering av innergård
- Uppbyggnad för ny innergård
- Byte av ekonomisk förvaltare (från SBC till Allabrf)
- Byte av städfirma

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

0

LF  
VA M



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20/3 2021



Mikael Bengt Olander  
Ordförande



Ingela Britt Anette Hertz  
Ledamot

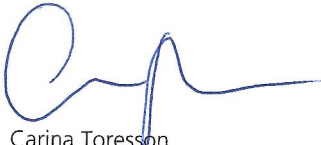


Karl Magnus Viking Huss  
Ledamot



Helena Gunilla Tengstrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed 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  
revisionssed 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 eventuella 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 2020 samt  
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed 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.

U

## **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 tryggsätt.

## **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.

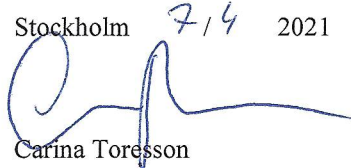
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 7/4 2021



Carina Toresson