

# Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 Stockholm

Org.nr: 769605-5339

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	19



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 Stockholm, organisationsnummer 769605-5339, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000-05-21

Ekonomisk plan registrerades år 2002-06-12

Föreningens stadgar registrerades år 2023-09-20

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Mikael Bengt Olander
Ledamot	Helena Gunilla Tengstrand
Ledamot	Ingela Britt Anette Hertz

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## 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 avsättningsens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

### Revisor

Auktoriserad revisor      Christer Eriksson  
  Crowe Osborne AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Lottie Asplund, Lisbeth Kvarby och Peter Pierrou.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 .

Extra stämma hölls 2023-08-30 .

Vid extrastämman beslutades om Antagande av nya stadgar .

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk Förvaltning	Forstena Energi och Kontroll AB
Eldistribution (elnät)	Fortum
Elförbrukning	eon
Utrustning tvättstuga	Samuelssons Vitvaruservice AB
Service undercentralen	WW Rör
Städning och entrémattor	Kressmark, Gamla Stans Måleri
Försäkring	Protector Försäkring. Gäller även samtliga medlemmars
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, hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Sophämtning, matavfall	Stockholm Vatten och Avfall/Urbaser
Kabel-TV	Com hem AB/Tele2
Vatten	Stockholm Vatten (SVOA)
Porttelefon	Cellip AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB

## Information om fastigheten

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Protector via Arreglo

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen

### Föreningen disponerar tomten genom:

Friköpt tomt

Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 2

### 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. Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**4 165**

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
2 rok	23
3 rok	10
4 rok	5
5 rok	1
<b>Summa</b>	<b>39</b>

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
2 rok	1
3 rok	1
4 rok	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** 42

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	3	420

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
VasaMamma Barnmorskemottagning	153 m2	2025-12-31
Restaurang Flippin Burgers	197 m2	2025-07-31
Förråd Flippin Burgers	70 m2	

**Garage och P-platser**

	Antal platser	Varav uthyrt
	25	25

### **Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel

I anslutning till tvättstugan finns en bastu (för närvarande är avstängd)

I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen

I föreningens källare finns 21 parkeringsplatser för bil och 4 för MC. Ett låst utrymme för 3 st permobiler

Vindsförråd till lägenheterna

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.

Uppbyggd innergård med sittplatser för flera sällskap samtidigt. Ett stort cykelförråd. Ett inglasat rum med infravärmare

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Brandöversyn av fastighetens alla brandsläckare och installation av brandlarm i entré
- Nytt elavtal tecknats med Fortum. "Fortum Smart"
- Möte med Stockholm Exergi för genomgång av vår Fjärrvärmecentral
- Upphandlat nytt avtal för trappstädning
- Nytt avtal för porttelefonens ringfunktion

# Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2014 och uppdatering gjord 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planerats

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2023	Översyn och ev. renovering
Innergården	2022	Installerat markis på den stora pergolan på gården
Brandbelysning	2022	Brandbelysningen har bytts ut på alla våningsplan och nya utrymningsskyltar uppsatta
Tvättstuga	2022	Undersökning pågår om renovering av tvättstugan samt utbyte av maskinpark.
Tak	2022	åbörjat renovering av tak där otätheter renoveras.
Vasamamma	2022	Planering och undersökning för att öppna upp egen ingång från gatan
Stammar	2022	Filmning av liggande stammar i garaget efter översvämning
Hiss	2022	Utbyte av gångjärn på schaktdörr i garageplan samt byte av bromskontaktor och låsbanekontaktor för hissen.
Garage	2022	Högtryckstvättning av garagegolv och väggar
Elarbeten	2022	Ny elcentral för tvättstugan och utbyte av belysning på gården, soprum och cykelrum
Termostater, radiatorer	2021	Utbyte av radiatorventiler i lägenheter och injustering av dem
Innergård	2021	Översyn och renovering av tätskikt samt uppbyggnad av ny gård
Soprum	2021	Renovering, målning väggar och golv samt ommöblering av kärl i soprummet
Våningsplan	2021	Byte av spotlights vid hiss på våningsplanen
Undercentral Värme	2020	Genomgång av undercentral
Tvättstugan	2020	Byte av tvättstuga 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 lamplafonder med rörelserelå i trapphuset
Renovering	2020	Renovering badrum
hyreslägenheter		
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 klämring 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.

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 trapplöp. 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.
Ljuddämpande åtgärder	2017	Restaurangen: Ljuddämpning av arbetsbänkar och bord. Golvmattor av gummi vid fathantering. Byte av innertakplattor med bättre ljudisolervärden. Bekostad av restaurangen.
Filter till värmepump	2016	Komplettering med filterhus till batterier föråtervinning/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 brandskydd status, genomgång av röklucka, brandsläckare samt nödbelysning
Byte av fönster i restaurangen	2015	Byte till öppningsbara fönster. Bekostades av Flippin Burger
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
Tvättstuga	2024	Renovering av tvättstuga och maskiner
OVK	2024	Besiktning av föreningens ventilation och rör
Entrédörrar	2024	Översyn och ev renovering eller utbyte av entrédörrar
Garage	2024	Renovering ramp, pelare och garagegolv samt målning
Balkonger	2024	Renovering av balkongplattor samt räcken
Fasadrenovering	2024	Fasadrenovering puts och plåtfasad alt. rengöring



## Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

## 57 medlemmar vid räkenskapsårets slut

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

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<b>Föreningen kr</b>				
Nettoomsättning, tkr	3 463	3 281	3 307	3 046
Resultat efter finansiella poster, tkr	657	415	- 1 566	593
Soliditet <sup>1</sup> , %	77	77	79	78
Räntekänslighet	9	9	10	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	44	41	44
<b>Bostadsrätten kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	478	479	517	517
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 417	4 492	4 917	4 961
Skuldsättning / kvm	3 189	3 243	3 550	3 582
Energikostnad / kvm	181	153		
Sparande / kvm	271	206		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservfond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 926 385	1 366 535	6 785 836	423 582	- 3 846 560	414 780	49 070 558
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				510 600	-510 600		0
Balanseras i ny räkning					414 780	-414 780	0
Årets resultat						657 468	657 468
Belopp vid årets utgång	43 926 385	1 366 535	6 785 836	934 182	- 3 942 380	657 468	49 728 026

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 942 379
Årets resultat	657 468
<b>Totalt</b>	<b>- 3 284 911</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	510 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 3 795 511
<b>Totalt</b>	<b>- 3 284 911</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.</b>			
Nettoomsättning	2	3 463 317	3 281 442
Övriga rörelseintäkter		121 970	6 897
<b>Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 585 287</b>	<b>3 288 339</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-1 732 686	-2 043 507
Administration och förvaltning	4	-279 855	-138 436
Personalkostnader	5	-109 078	-92 759
Avskrivningar		-472 450	-444 120
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 594 069</b>	<b>-2 718 822</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>991 218</b>	<b>569 517</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 754	3 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 504	-158 101
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-333 750</b>	<b>-154 737</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>657 468</b>	<b>414 780</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>657 468</b>	<b>414 780</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>657 468</b>	<b>414 780</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	57 814 068	58 252 755
Inventarier, verktyg och installationer	8	168 814	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 982 882</b>	<b>58 252 755</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 985 682</b>	<b>58 255 555</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		981 684	885 199
Övriga fordringar		763 950	2 848 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	25 702
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 745 634</b>	<b>3 759 703</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 911 140	2 096 390
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 911 140</b>	<b>2 096 390</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 656 774</b>	<b>5 856 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 642 456</b>	<b>64 111 648</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		50 712 221	50 712 221
Kapitaltillskott		1 366 535	1 366 535
Fond för yttre underhåll		934 182	423 582
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 012 938</b>	<b>52 502 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 942 379	-3 846 560
Årets resultat		657 468	414 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 284 911</b>	<b>-3 431 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 728 027</b>	<b>49 070 558</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 281 767	13 506 767
Leverantörsskulder		251 685	120 722
Skatteskulder		30 781	22 263
Övriga skulder		467 870	455 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 326	935 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 914 429</b>	<b>15 041 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 642 456</b>	<b>64 111 648</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		991 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		472 450
<b>Summa</b>		<b>1 463 668</b>
Erhållen ränta		64 754
Erlagd ränta		-398 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 129 918</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		2 014 069
Minskning av rörelseskulder		-126 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 017 327</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-202 577
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-202 577</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 814 750</b>
Likvida medel vid årets början		2 096 390
Likvida medel vid årets slut		4 911 140

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregler gällande periodiseringar har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	143 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år
Värmeanläggning	20 år
Hissanläggning	15-30 år
Ventilation	30 år
Våtrum	25 år
Fasad	30 år
Bredband	10 år
Balkonger	40 år
Laddstolpar	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 437 137	1 438 992

### Hysesintäkter

Bostäder	333 941	320 473
Lokaler	1 276 368	1 124 521
Garage och p-platser	383 206	369 484
Kabel-TV	3 372	3 372
Övriga hyresintäkter	11 184	8 384

	<b>2 008 070</b>	<b>1 826 234</b>
--	------------------	------------------

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 690	6 036
Avgift andrahandsupplåtelse	8 019	4 782
Övriga intäkter	8 400	5 400

	<b>18 109</b>	<b>16 218</b>
--	---------------	---------------

### Totalt nettoomsättning

	<b>3 463 316</b>	<b>3 281 444</b>
--	------------------	------------------

## Not 3. Operativ drift och underhåll

### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	225 733	171 540
Uppvärmning	408 510	378 574
Vatten och avlopp	119 419	86 031
Sophämtning	64 649	65 028

	<b>818 310</b>	<b>701 173</b>
--	----------------	----------------

### Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	38 596	0
Brandskydd	7 103	10 269

	<b>45 699</b>	<b>10 269</b>
--	---------------	---------------

### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	175 384	58 824
Fastighetsstäd	109 119	101 065
Trädgårdsskötsel	3 625	5 614
Övriga köpta tjänster	0	5 980

	<b>288 127</b>	<b>171 483</b>
--	----------------	----------------

### Distribuerade servicetjänster

Bredband	13 985	25 361
TV	0	5 453

	<b>13 985</b>	<b>30 814</b>
--	---------------	---------------

### Övriga driftkostnader

Försäkring	25 702	57 488
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	208 738	205 798

	<b>234 440</b>	<b>263 286</b>
--	----------------	----------------

### Reparationer

Reparationer	326 451	742 553
--------------	---------	---------

### Underhåll

Underhåll	5 673	123 929
-----------	-------	---------

### Totalt operativ drift och underhåll

	<b>1 732 686</b>	<b>2 043 507</b>
--	------------------	------------------



#### Not 4. Administration och förvaltning

##### Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter

2023

2022

6 050

11 128

##### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

50 202

47 543

Extra ekonomisk förvaltning

3 732

10 042

53 934

57 585

##### Revision

Revisionsarvode

17 941

15 622

##### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

16 609

16 781

##### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

16 435

14 502

Bankkostnader

4 641

4 543

Övriga kostnader

164 245

18 275

185 321

37 321

**Totalt administration och förvaltning**

**279 855**

**138 436**

#### Not 5. Personalkostnader

2023

2022

##### Styrelsen

Styrelsearvode

83 000

63 250

Sociala kostnader

26 078

21 757

109 078

85 007

##### Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

0

6 000

Övriga personalkostnader

0

1 752

0

7 752

**Totalt personalkostnader**

**109 078**

**92 759**

Av det styrelsearvode som framgår för året avser 15500:- föregående år.

#### Not 6. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

24 306 338

24 306 338

**Summa:**

**24 306 338**

**24 306 338**

I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 20 371 297 kronor.

## Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	46 469 950	46 469 950
Anskaffningsvärde mark	20 371 297	20 371 297
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>66 841 247</b>	<b>66 841 247</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 8 588 492	- 8 144 372
Årets avskrivningar	- 438 687	- 444 120
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 027 179</b>	<b>-8 588 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 814 068</b>	<b>58 252 755</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	52 600 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark	117 600 000	117 600 000
	<b>170 200 000</b>	<b>170 200 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	156 000 000	156 000 000
Lokaler	14 200 000	14 200 000
	<b>170 200 000</b>	<b>170 200 000</b>

I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 20 371 297 kronor.

## Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	202 577	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>202 577</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	- 33 763	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 33 763</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 814</b>	<b>0</b>

## Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 28255	2024-03-22	4,486 %	3 418 480	3 530 980
Nordea 28271	2024-03-22	4,486 %	3 718 100	3 830 600
Nordea 73226	2024-10-18	4,587 %	6 145 187	6 145 187
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>13 281 767</b>	<b>13 506 767</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 281 767	-13 506 767
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Målning av mur och vägg. på innergården under våren 2024  
Utredning för att planera fasadvätt/renovering  
Projekt för inpasseringsystem med taggar på fler dörrar i fastigheten  
Inspektion av våra hyreslokaler sker under 2024

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Mikael Bengt Olander  
Ordförande

---

Helena Gunilla Tengstrand  
Ledamot

---

Ingela Britt Anette Hertz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Crowe Osborne AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 11:20

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 02.05.2024 16:13

DOCUMENT ID:

HJeyix-fc

ENVELOPE ID:

HJ1j17ZzA-HJeyix-fc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 St ockholm.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mikael Bengt Olander majk@mail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:33 02.05.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/01) IP: 46.39.114.113
Ingela Britt Anette Hertz ingela.hertz@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 20:52 02.05.2024 20:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/15) IP: 46.39.114.121
Helena Gunilla Tengstrand lena.tengstrand@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 21:21 02.05.2024 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/02) IP: 46.39.114.181
CHRISTER ERIKSSON christer.eriksson@crowe.se	Signed Authenticated	03.05.2024 11:20 03.05.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/31) IP: 213.127.236.238

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Org.nr 769605-5339

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

\_\_\_\_\_  
Christer Eriksson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CHRISTER ERIKSSON

### Undertecknare 1

Serienummer: 213b98c52142b1[...]aaafcd46654311

IP: 213.127.xxx.xxx

2024-05-03 09:18:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>