

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 ("Föreningen") får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011, Föreningens tjugonionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 13 juni 2011 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 15 bostadsrätter var representerade.

Styrelse

Till ordinarie styrelseledamöter till och med ordinarie stämma 2013 valdes Christian Wirsén, Mattias Edfeldt, Lars Schröder och David Arnljots.

Per Wadstein är sedan tidigare vald till och med ordinarie stämma 2012.

Styrelsen fick därmed följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: David Arnljots (tom 2013)
Christian Wirsén (tom 2013)
Mattias Edfeldt (tom 2013)
Lars Schröder (tom 2013)
Per Wadstein (tom 2012)

Till ordförande har styrelsen utsett David Arnljots. Styrelsen har under 2011 hållit 5 protokollförda sammanträden. Utöver sammanträden har styrelsen tät kontakt via email och telefon.

Revisorer

Den auktoriserade revisorn Eva Stein valdes till föreningens revisor för tiden till och med ordinarie stämma 2012. Till revisorssuppleant valdes Kerstin Norlin till och med ordinarie stämma 2012.

Huvudorganisation

Föreningen har under året varit medlem i Stockholms Fastighetsägareförening. Föreningen är även medlem i SBC samt i Samfälligheten Karteschen (som består av nio fastigheter längs Rindögatan och Furusundsgatan).

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av WST Fastighetsförvaltning. Hans Borin har utfört tillsyn och skötsel av Föreningens allmänna utrymmen samt hyresrätter.

Medlemmar och hyresgäster

Under 2011 invaldes följande nya medlemmar:

Lägenhetsnummer	Namn
Lägenhet 1101	Ragnhild Wiborg
Lägenhet 1103	Anna Kraus
Lägenhet 1306	Karin Fernström
Lägenhet 1401	Johanna Johnsson-Stampe
Lägenhet 1406	Jon Dahlberg
Lägenhet 1501	Margareta och Lars Tynelius
Lägenhet 1506	Caroline Berg och Linn Johansson
Lägenhet 1606	Charlotte Ljungquist

Föreningen uthyr 5 bostadslägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler i bottenplanet. De senare är båda uthyrda till Stockholms Kennelklubb.

Reparationer och underhåll

Under 2011 har bland annat följande reparationer och underhållsåtgärder utförts:

- Renovering av kök i lägenhet nr 1405 (hyreslägenhet)
- Mindre lagning av fasad på våning 7, nordöstra hörnet
- Upphandling av nytt avtal avseende trädgårdsskötsel
- Renovering av golv på piskbalkong
- Utbyte av en tvättmaskin i tvättstuga 1
- Kraftig nedklippning av häck mot Rindögatan samt gallring i angränsande buskage

Inga större reparations- eller underhållsarbeten har utförts. Löpande underhåll av hyresrätterna och fastigheten har utförts. Föreningens yttre områden har underhålls av Bröderna Kraft AB enligt avtal.

Föreningen har under året upprättat en hemsida på www.karteschen2.se.

Ekonomi

Verksamheten under året gav ett underskott på 9 727 kronor. Kostnaderna för fjärrvärme ligger kvar på en hög nivå.

Föreningens långsiktiga lån är vid årsskiftet placerat hos Nordea. Lånet uppgick den 31 december 2011 till 1 978 125 kronor, med rörlig ränta. Föreningen amorterar banklånet med för närvarande 137 500 kronor per år.

NA
n

Avsättning till fond för yttre underhåll har stadageenligt skett med 0,3% av anskaffningskostnaden för Föreningens fastighet.

Medlemsavgifterna har under 2011 inte ändrats.

Likviditeten är fortsatt god.

Avskrivningar

Avskrivningar har i årets bokslut gjorts med 0,7 % av byggnadsvärdet och med 10 % av värdet på maskiner och inventarier med undantag av hissmaskineriet, som skrivs av med 4 % per år.

Serviceavtal och konsultarvoden

Avser främst avtal för tömning av grovsoprum, trädgårdsskötsel, underhåll av maskinparken i de två tvättstugorna, städning, kabel-TV, hissar och kontroll av fjärrvärmesystemet samt tryckkärlskontroll samt löpande underhåll.

Förvaltningskostnader

Avser arvoden till WST Fastighetsförvaltning.

Diverse omkostnader

I enlighet med stämmans beslut har till styrelsens ordförande betalats ett arvode på 8 000 kronor och till övriga ledamöter med 975 kronor. I enlighet med stämmans beslut har styrelsen rätt att genomföra två gemensamma middagar på lokal per år.

Revisionsarvode har utgått med 8 125 kr inklusive moms. I övrigt ingår kostnader för årsmöte, styrelsesammanträden, porto, kontorsmaterial etc.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat -9 727 kr, det ansamlade resultatet 17 841 kr samt årets avsättning till yttre fond 56 466 kr, som tillsammans utgör föreningens balanserade fria egna kapital, -48 352 kr, överföres i ny räkning.

MA
n

Brf Karteschen 2 Årsredovisning 2011

Org.nr. 716417-7342

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2011	2010
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		1 201 282	1 190 511
Hyror bostäder		265 098	274 878
Hyror lokaler		261 060	234 736
Övrigt		375	350
		<u>1 727 815</u>	<u>1 700 475</u>
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-865 388	-869 475
Underhåll		-281 397	-161 698
Investeringar o yttre underhåll		0	0
Förvaltningskostnader	1,2	-236 019	-238 693
Fastighetsskatt		-107 976	-106 401
Avskrivningar		-179 192	-180 942
Summa kostnader		<u>-1 669 972</u>	<u>-1 557 209</u>
Rörelseresultat före finansiellt		57 843	143 266
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		10 863	1 339
Räntekostnader		-78 433	-51 903
Summa finansiellt		<u>-67 570</u>	<u>-50 564</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 727	92 702
Schablonskatt		0	1 758
ÅRETS RESULTAT		<u>-9 727</u>	<u>94 460</u>

MA
/

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	3	16 568 641	16 669 945
Inventarier	3	141 164	219 052
Summa anläggningstillgångar		16 709 805	16 888 997
Förutbetalda kostnader mm		45 460	21 951
Kortfrist. Fordringar		0	0
Skattefordran		7 480	199
Summa kortfristiga fordringar		52 940	22 150
Kassa o Bank	4	1 335 735	1 315 609
Summa kassa o bank		1 335 735	1 315 609
Summa omsättningstillgångar		1 388 675	1 337 759
SUMMA TILLGÅNGAR		18 098 480	18 226 756
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		9 915 430	9 915 430
Upplåtelseavgifter		5 570 149	5 570 149
Fond för yttre underhåll		295 314	238 848
Summa bundet eget kapital		15 780 893	15 724 427
Ackumulerat resultat		17 841	-33 203
Årets resultat		-9 727	94 460
Fond för yttre underhåll		-56 466	-43 416
Summa fritt eget kapital		-48 352	17 841
SUMMA EGET KAPITAL		15 732 541	15 742 268
Skulder till kreditinstitut	5	1 978 125	2 115 625
Summa långfristiga skulder		1 978 125	2 115 625
Skatteskuld		0	0
Leverantörsskulder		74 331	121 035
Förutbetalda avgifter och hyror		212 749	215 286
Upplupna kostnader		96 973	27 821
Övriga kortfr skulder		3 761	4 721
Summa kortfristiga skulder		387 814	368 863
SUMMA SKULDER		2 365 939	2 484 488
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		18 098 480	18 226 756
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		8 263 000	8 263 000

Brf Karteschen 2 Årsredovisning 2011

Org.nr. 716417-7342

Notanteckningar

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning tillämpas. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Tillgångar o Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad enligt funktionsindeldad uppställningsform.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1 Arvoden	2011	2010
Revisionsarvode	8 500	10 000
Arvode fastighetsskötsel	23 000	30 000
Styrelsearvoden	13 994	11 996
Sociala avgifter	16 966	11 937

Not 2

Föreningen har 1 deltidsanställd man. Inga pensionsförpliktelser finns.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	2011	2010
Anskaffningsvärde	14 471 934	14 471 934
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-2 151 989	-2 050 685
Årets avskrivning	-101 304	-101 304
Bokfört värde	12 218 641	12 319 945

Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	4 350 000	4 350 000
-----------------------------------	-----------	-----------

Bokfört värde fastigheten	16 568 641	16 669 945
----------------------------------	-------------------	-------------------

Inventarier, 10 års avskrivning

Ackumulerat anskaffningsvärde	92 925	92 925
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerad avskrivning	-82 953	-73 665
Årets avskrivning	-9 288	-9 288
Bokfört värde	684	9 972

Maskiner exkl. hissmaskineri 10 års avskrivning

Ackumulerat anskaffningsvärde	624 227	624 227
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerad avskrivning	-563 467	-500 957
Årets avskrivning	-60 760	-62 510
Bokfört värde	0	60 760

12/9

Brf Karteschen 2 Årsredovisning 2011

Org.nr. 716417-7342

Hissmaskineri, 25 års avskrivning

Ackumulerat anskaffningsvärde	196 000	196 000
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerad avskrivning	-47 680	-39 840
Årets avskrivning	-7 840	-7 840
Bokfört värde	140 480	148 320

Bokfört värde inventarier 141 164 219 052

Taxeringsvärde 2011-12-31

	Byggnad	Mark	
Bostäder	23 200 000	31 000 000	54 200 000
Lokaler	1 215 000	1 380 000	2 595 000
	24 415 000	32 380 000	56 795 000

Not 4 Kassa o bank

	2011	2010
Nordea 1843 17 01676	716 902	707 636
Skandiabank 9150-096778-7	618 833	607 973
	1 335 735	1 315 609

Not 5 Skulder till kreditinstitut


	2011	2010
Nordea 3978 85 22114 3,341% rörlig	1 978 125	2 115 625
	1 978 125	2 115 625

NA


29
Stockholm den ~~[datum]~~ april 2012



Christian Wirsén



Mattias Edfeldt



Per Wadstein



Lars Schröder



David Arnljots

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 30 april 2012



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Karteschen 2
Org.nr 769605-4373

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karteschen 2 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 april 2012



Eva Stein
Auktoriserad revisor