

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 ("Föreningen") får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012, Föreningens trettionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 8 maj 2012 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 15 bostadsrätter var representerade.

Styrelse

Till ordinarie styrelseledamöter till och med ordinarie stämma 2014 omvaldes Per Wadstein.

Ledamöterna Christian Wirsén, Mattias Edfeldt, Lars Schröder och David Arnljots är valda till 2013 års ordinarie stämma.

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 2014)

Till ordförande har styrelsen utsett David Arnljots. Styrelsen har under 2012 hållit 3 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 2013. Till revisorssuppleant valdes Kerstin Norlin till och med ordinarie stämma 2013.

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

Under 2012 invaldes följande nya medlemmar:

Lägenhetsnummer	Namn
Lägenhet 1201	Tom Noble
Lägenhet 1402	Cathrine, Marianna och Harald Bergh
Lägenhet 1408	Martin Rydheim
Lägenhet 1507	Tobias Garnej
Lägenhet 1701	Daniel Ekdahl
Lägenhet 1703	Eva Källmark och Johan Källmark

Hyresgäster

Under våren 2012 sades ett av hyresavtalen upp och 2012 års stämma beslutade att hyresrätten med lägenhetsnummer 1607 skulle renoveras och utrustas för att användas som gästlägenhet, föreningslokal och evakueringslägenhet.

Föreningen uthyr i övrigt 4 bostadslägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler i bottenplanet. De senare är båda uthyrda till Stockholms Kennelklubb.

Reparationer och underhåll

Under 2012 har bland annat följande reparationer och underhållsåtgärder utförts:

- Renovering och möblering av gästlägenheten
- Nödvändig fällning av träd på husets södra sida
- Mindre lagning av balkongräcke (pga isfall)
- Uppfräschning av målning i inre entrén
- Komplettering av trappräcke invid trappen utanför porten
- Däcksförrådet har inretts med platsbyggda hyllor
- Besiktning av fasad av Rope Access

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.

Under året har styrelsen diskuterat tidpunkt och omfattning av fasadrenovering. Kontakter har tagits med konsulter och planering och eventuell upphandling kommer att fortsätta under 2013. ✓

Ekonomi

Verksamheten under året gav ett underskott på 24 333 kronor. Kostnaderna för fjärrvärme ligger kvar på en hög nivå.

Föreningens långsiktiga lån är vid årsskiftet placerat hos Nordea. Lånet uppgick den 31 december 2012 till 1 840 625 kronor, med rörlig ränta. Föreningen amorterar banklånet med för närvarande 137 500 kronor per år.

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

Medlemsavgifterna har under 2012 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 -24 333 kr, det ansamlade resultatet -48 352 kr samt årets avsättning till yttre fond -56 466 kr, som tillsammans utgör föreningens balanserade fria egna kapital, -129 151 kr, överföres i ny räkning. ✓

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2012	2011
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		1 190 776	1 201 282
Hyror bostäder		247 095	265 098
Hyror lokaler		226 805	261 060
parkering och garage		50 400	
Övrigt		701	375
		1 715 777	1 727 815
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-938 446	-865 388
Underhåll		-274 129	-281 397
Investeringar o yttre underhåll		0	0
Förvaltningskostnader	1,2	-222 499	-236 019
Fastighetsskatt		-111 945	-107 976
Avskrivningar		-109 828	-179 192
Summa kostnader		-1 656 847	-1 669 972
Rörelseresultat före finansiellt		58 930	57 843
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		81	10 863
Räntekostnader		-83 344	-78 433
Summa finansiellt		-83 263	-67 570
Resultat efter finansiella poster		-24 333	-9 727
Schablonskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		-24 333	-9 727

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	3	16 467 337	16 568 641
Inventarier	3	132 640	141 164
Summa anläggningstillgångar		16 599 977	16 709 805
Förutbetalda kostnader mm		56 109	45 460
Kortfrist. Fordringar		0	0
Skattefordran		53 886	7 480
Summa kortfristiga fordringar		109 995	52 940
Kassa o Bank	4	1 347 420	1 335 735
Summa kassa o bank		1 347 420	1 335 735
Summa omsättningstillgångar		1 457 415	1 388 675
SUMMA TILLGÅNGAR		18 057 392	18 098 480
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		9 915 430	9 915 430
Upplåtelseavgifter		5 570 149	5 570 149
Fond för yttre underhåll		351 780	295 314
Summa bundet eget kapital		15 837 359	15 780 893
Ackumulerat resultat		-48 352	17 841
Årets resultat		-24 333	-9 727
Fond för yttre underhåll		-56 466	-56 466
Summa fritt eget kapital		-129 151	-48 352
SUMMA EGET KAPITAL		15 708 208	15 732 541
Skulder till kreditinstitut	5	1 840 625	1 978 125
Summa långfristiga skulder		1 840 625	1 978 125
Skatteskuld		0	0
Leverantörsskulder		109 021	74 331
Förutbetalda avgifter och hyror		255 833	212 749
Upplupna kostnader		128 178	96 973
Övriga kortfr skulder		15 527	3 761
Summa kortfristiga skulder		508 559	387 814
SUMMA SKULDER		2 349 184	2 365 939
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		18 057 392	18 098 480
Ansvarförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		8 263 000	8 263 000 ✓

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 funktionsindelad uppställningsform.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1 Arvoden	2012	2011
Revisionsarvode	8 500	8 500
Arvode fastighetsskötsel	23 000	23 000
Styrelsearvoden	0	13 994
Sociala avgifter	14 452	16 966

Not 2

Föreningen har 1 deltidsanställd man. Inga pensionsförpliktelser finns.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	2012	2011
Anskaffningsvärde	14 471 934	14 471 934
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-2 253 293	-2 151 989
Årets avskrivning	-101 304	-101 304
Bokfört värde	12 117 337	12 218 641

Mark

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

Bokfört värde fastigheten	16 467 337	16 568 641
----------------------------------	-------------------	-------------------

Inventarier, 10 års avskrivning

Ackumulerat anskaffningsvärde	92 925	92 925
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerad avskrivning	-92 241	-82 953
Årets avskrivning	-684	-9 288
Bokfört värde	0	684

Maskiner exkl. hissmaskineri 10 års avskrivning

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

Hissmaskineri, 25 års avskrivning

Ackumulerat anskaffningsvärde	196 000	196 000
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerad avskrivning	-55 520	-47 680
Årets avskrivning	-7 840	-7 840
Bokfört värde	132 640	140 480

Bokfört värde inventarier	132 640	71 116
----------------------------------	----------------	---------------

Taxeringsvärde 2012-12-31

	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

	2012	2011
Nordea 1843 17 01676	728 588	716 902
Skandiabank 9150-096778-7	618 833	618 833
	1 347 420	1 335 735

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2012	2011
Nordea 3978 85 22114 3,341% rörlig	1 840 625	1 978 125
	1 840 625	1 978 125

✓


Stockholm den 2 juni 2013



Christian Wirsén



Mattias Edfeldt



Per Wadstein



Lars Schröder



David Arnljots

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 3 juni 2013



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Karteschen nr 2

Org.nr 716417-7342

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karteschen nr 2 för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 nr 2 för år 2012.

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 3 juni 2013



Eva Stein
Auktoriserad revisor