

Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2  
Organisationsnummer 716417-7342

## ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 ("Föreningen") får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013, Föreningens trettioförsta verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 18 juni 2013 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 17 bostadsrätter var representerade.

#### Styrelse

Till ordinarie styrelseledamöter till och med ordinarie stämma 2015 omvaldes Christian Wirsén, Mattias Edfeldt, Lars Schröder och David Arnljots.

Ledamoten Per Wadstein är vald till 2014 års ordinarie stämma.

Styrelsen fick därmed följande sammansättning:


Ordinarie ledamöter: David Arnljots (tom 2015)  
Christian Wirsén (tom 2015)  
Mattias Edfeldt (tom 2015)  
Lars Schröder (tom 2015)  
Per Wadstein (tom 2014)

Till ordförande har styrelsen utsett David Arnljots. Styrelsen har under 2012 hållit 7 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 2014. Till revisorssuppleant valdes Kerstin Norlin till och med ordinarie stämma 2014.

#### 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). Samfälligheten hanterar vissa gemensamma intressen, främst trädgårdsskötsel och snöröjning. 

## Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av SaveTime Fastighetsekonomi. Deltidsanställda Hans Borin har utfört tillsyn och skötsel av Föreningens allmänna utrymmen samt hyresrätter.

## Medlemmar

Under 2013 invaldes följande nya medlemmar:

Lägenhetsnummer	Namn
Lägenhet 1207	Yvonne och Conny Larsson
Lägenhet 1403	Gunilla Orving
Lägenhet 1405	Petra Nordin och Tobias Winberg
Lägenhet 1502	Emil Wegberg och Christer Johansson
Lägenhet 1706	Hanna Jäderholm
Lägenhet 1807	Urban, Karin och Elisabeth Nilsson

## Hyresgäster

Föreningen disponerar en av bostadsrätterna som gästlägenhet, föreningslokal och evakueringslägenhet.

Under året har en hyresrätt ombildats och upplåtits med bostadsrätt (lgh 1405).

Föreningen uthyr i övrigt 3 bostadslägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler i bottenplanet. De senare är båda uthyrda till Stockholms Kennelklubb.

## Reparationer och underhåll

Inga större reparations- eller underhållsarbeten har utförts. Löpande underhåll av hyresrätterna och fastigheten har utförts.

Gun Falk har utfört trädgårdsskötsel under sommaren.

Under året har styrelsen fortsatt att diskutera tidpunkt och omfattning för fasadrenovering samt tagit kontakt med ytterligare konsulter för att erhålla bedömningar av fasad och balkonger. Diskussionerna kommer att fortsätta under 2014.

## Ekonomi

Verksamheten under året gav ett överskott på 222 493 kronor. Kostnaderna för fjärrvärme utgör en betydande del av kostnaderna.

Föreningens har under året löst samliga lån och är vid årsskiftet skuldfri.

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

Medlemsavgifterna har inte ändrats under 2013 .

Likviditeten är fortsatt mycket 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 SaveTime Fastighetsekonomi (f.d. 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 9 375 kr inklusive moms. I övrigt ingår kostnader för årsmöte, styrelsesammanträden, porto, kontorsmaterial etc.

#### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-129 151
årets resultat	222 493
Totalt	93 342

Disponeras för

avsättning till fond för yttre underhåll	56 466
balanseras i ny räkning	36 876
Summa	93 342

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014. ✓

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 208 447	1 190 776
Hysesintäkter, bostäder		190 816	247 095
Hysesintäkter, lokaler		227 688	226 805
Hysesintäkter, parkering		50 400	50 400
Gästlägenhet		16 800	-
Övriga rörelseintäkter		-9	701
		<u>1 694 142</u>	<u>1 715 777</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	1	-920 852	-938 446
Reparationer och underhåll		-57 131	-274 129
Fastighetsskatt		-105 760	-111 945
Administration	2	-115 922	-116 777
Styrelsearvode		-77 254	-60 452
Övriga kostnader		-50 972	-45 270
Avskrivningar		-109 143	-109 828
<b>Rörelseresultat</b>		<u>257 108</u>	<u>58 930</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 341	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 956	-83 344
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>222 493</u>	<u>-24 333</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>222 493</u>	<u>-24 333</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>222 493</u>	<u>-24 333</u>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	3		
Byggnader och mark		16 366 034	16 467 337
Inventarier		124 800	132 640
		<u>16 490 834</u>	<u>16 599 977</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 490 834</u>	<u>16 599 977</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		163 099	170 380
Övriga fordringar		48 749	55 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 607	57 927
		<u>267 455</u>	<u>283 822</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 277 706	1 347 420
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 545 161</u>	<u>1 631 242</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 035 995</u>	<u>18 231 219</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 186 869	9 915 430
Upplåtelseavgifter		9 820 497	5 570 149
Fond för yttre underhåll		351 780	295 314
		<u>20 359 146</u>	<u>15 780 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-129 151	-48 352
Årets resultat		222 493	-24 333
		<u>93 342</u>	<u>-72 685</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 452 488</u>	<u>15 708 208</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	5	-	1 840 625
		<u>-</u>	<u>1 840 625</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		68 192	109 021
Skatteskulder		4 231	8 742
Övriga skulder		2 917	2 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 167	561 906
		<u>583 507</u>	<u>682 386</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 035 995</u>	<u>18 231 219</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	6 263 000	8 263 000
<b>Summa</b>	<b>6 263 000</b>	<b>8 263 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,70
-Hissmaskineri	4

## Noter

### Not 1 Driftkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uppvärmning	559 500	580 752
El	57 314	50 966
Vatten o avlopp	52 341	53 627
Hiss	16 788	24 309
Sophämtning	118 993	94 340
Städning	75 770	72 454
Fastighetsskötsel	80	21 983
Kabel-Tv, Bredband	10 302	10 251
Hyra mattor	3 736	3 736
Samfälligheten	26 028	26 028
	<b>920 852</b>	<b>938 446</b>

### Not 2 Administrationskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionsarvode	9 375	10 625
Kameral förvaltning	85 924	85 604
Konsultarvoden	3 931	695
Bankkostnader	3 303	3 354
Föreningsavgifter	10 817	13 631
Övriga kostnader	2 572	2 868
	<b>115 922</b>	<b>116 777</b>



### Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	14 471 934	14 471 934
	14 471 934	14 471 934
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 354 597	-2 253 293
-Årets avskrivning enligt plan	-101 303	-101 304
	-2 455 900	-2 354 597
<b>Byggnadsinventarier</b>		
-Vid årets början	92 925	92 925
	92 925	92 925
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-92 925	-92 241
-Årets avskrivning enligt plan	-	-684
	-92 925	-92 925
<b>Hissmaskineri 25 år</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>	196 000	196 000
	196 000	196 000
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-63 360	-55 520
-Årets avskrivning enligt plan	-7 840	-7 840
	-71 200	-63 360
<b>Mark</b>	4 350 000	4 350 000
	4 350 000	4 350 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 490 834</b>	<b>16 599 977</b>
Taxeringsvärde bostad byggnader:	27 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde bostad mark:	37 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnader:	1 353 000	1 215 000
Taxeringsvärde lokal mark:	1 600 000	1 380 000
	66 953 000	56 795 000

### Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Åretsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	9 915 430	5 570 149	295 314	8 114	-24 333
Disposition av föregående års resultat				-24 333	24 333
Avsättning yttre fond			56 466	-56 466	
Försäljning av bostadsrätt	271 439	4 250 348			
Åretsresultat					222 493
Belopp vid årets utgång	10 186 869	9 820 497	351 780	-72 685	222 493

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	2013-12-31	2012-12-31
	-	1 840 625
	-	<b>1 840 625</b>
Amortering	1 840 625	137 500

***Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut***

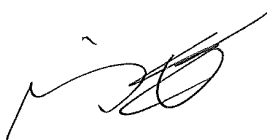
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	6 263 000	8 263 000
	<b>6 263 000</b>	<b>8 263 000</b>



Stockholm den 28 maj 2014



Christian Wirsén  
styrelseledamot



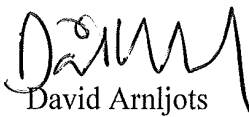
Mattias Edfeldt  
styrelseledamot



Per Wadstein  
styrelseledamot



Lars Schröder  
styrelseledamot



David Arnljots  
styrelseordförande

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 28 maj 2014



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 2013.

#### 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 2013 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 2013.

### **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 resultat 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 maj 2014



Eva Stein  
Auktoriserad revisor