

Årsredovisning för

Brf Karteschen 2

716417-7342

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2
Organisationsnummer 716417-7342

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 ("Föreningen") får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014, Föreningens trettioandra verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 11 juni 2014 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 13 bostadsrätter var representerade.

Styrelse

De ordinarie styrelseledamöterna Christian Wirsén, Mattias Edfeldt, Lars Schröder och David Arnljots är valda till och med 2015 års stämma.

Ledamoten Per Wadstein omvaldes till och med 2016 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 2016)

Till ordförande har styrelsen utsett David Arnljots. Styrelsen har under 2014 hållit 9 protokollförda sammanträden. Utöver sammanträden har styrelsen kontinuerlig kontakt via email varvid löpande ärenden avhandlas och beslutas.

Revisorer

Den auktoriserade revisorn Eva Stein valdes till föreningens revisor för tiden till och med ordinarie stämma 2015. Till revisorssuppleant valdes Kerstin Norlin till och med ordinarie stämma 2015.

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.

W

Förvaltning

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

Medlemsinformation

Under 2014 invaldes följande nya medlemmar:

Lägenhetsnummer	Namn
Lägenhet 1606	Malin Fogelmark och Annika Johansson
Lägenhet 1408	Caroline Wistedt, Hans-Peter Wistedt och Anitha Lund-Wistedt
Lägenhet 1601	Julia Hellgren och Mats Hellgren
Lägenhet 1308	Thomas Åhnberg
Lägenhet 1201	Tom Bienitzer
Lägenhet 1705	Franz Österback och Agnetha Reite
Lägenhet 1304	Karin Lodin Daar och Bile Daar
Lägenhet 1708	Katarina Troedsson och Erik Troedsson

Hyresgäster

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

Föreningen har under året uthyrt 3 bostadslägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler i bottenplanet. De senare är båda uthyrda till Stockholms Kennelklubb.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

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

Tvättstuga 1 utrustades under året med ny tvättmaskin, nya kar samt att den fristående ej fungerande centrifugen togs bort. Samtidigt flyttades maskinerna i viss omfattning för att förenkla tillträde för rengöring och service.

Styrelsen har inhämtat offerter avseende renovering av entrédörrar och byte av fjärrvärmecentral men avvaktat att genomföra upphandling eftersom behovet inte har bedömts föreligga.

Under året har styrelsen övergripande diskuterat behov, tidpunkt och omfattning avseende fasadenovering. Diskussionerna kommer att fortsätta under 2015.

Under försommaren 2014 har trädgården gjorts om med nya planteringar, stenläggningar och nedtagning av angripna träd. Trädgårdsskötsel har under året utförts av Spira AB.

Under hösten 2014 genomfördes ett byte av lås i yttre entrédörr, källardörr, dörr till barnvagnsrum, cykelförråd och vind och samtliga medlemmar och hyresgäster erhåll nya nycklar.

Ekonomi

Verksamheten under året gav ett överskott på 174 593 kronor. Kostnaderna för fjärrvärme utgör alltså en betydande del av kostnaderna.

Föreningen är sedan 2013 skuldfri.

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

Medlemsavgifterna har inte ändrats sedan 2005.

Likviditeten är fortsatt mycket god.

Avskrivningar

Avskrivningar har i årets bokslut gjorts med 0,833 % av byggnadsvärdet och med 10 % av värdet på maskiner och inventarier.

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.

Information om K2

Då Brf Karteschen 2 har valt att använda sig av redovisningsprincipen K2 så innebär det en del förändringar i årsredovisningen jämfört med tidigare år. Bland annat så kommer en del rubriker att se annorlunda ut och att en del poster har slagits ihop till en post. Vi har försökt att lägga så mycket uppgifter som möjligt i noterna för ökad förståelse av föreningens ekonomi samt för jämförelse med tidigare år. Skillnaden mellan avskrivningskostnaderna för 2014 och avskrivningskostnaderna för 2013 beror på att i K2 skriver vi av fastigheten som ett objekt vilket gör att en del om- och tillbyggnader har fått en annan avskrivningstakt vilket gör att det kan uppstå en skillnad.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 667 667	1 677 350	1 715 075	1 727 440	1 700 125
Resultat efter finansiella poster	174 593	222 493	-24 333	-9 727	92 702
Soliditet, %	97	96	85	85	85
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	-	732	787	841
Ränta/kvm bostadsrättsyta	-	21	33	31	21
Värmekostnad/kvm totalyta	178	189	197	171	184

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	36 876
årets resultat	174 593
Totalt	211 469
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	56 466
balanseras i ny räkning	155 003
Summa	211 469

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 667 667	1 677 350
Övriga rörelseintäkter		34 100	16 791
Summa rörelseintäkter		1 701 767	1 694 141
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 341 839	-1 250 636
Personalkostnader		-61 553	-77 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 731	-109 143
Summa rörelsekostnader		-1 531 123	-1 437 033
Rörelseresultat		170 644	257 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 951	18 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-52 956
Summa finansiella poster		3 949	-34 615
Resultat efter finansiella poster		174 593	222 493
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		174 593	222 493
Skatter			
Årets resultat	4	174 593	222 493

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 368 602	16 490 834
Inventarier	6	49 499	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 418 101	16 490 834
Summa anläggningstillgångar		16 418 101	16 490 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		242 745	163 099
Övriga fordringar		174 963	269 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 732	55 607
Summa kortfristiga fordringar		487 440	488 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 449 526	4 277 706
Summa kassa och bank		4 449 526	4 277 706
Summa omsättningstillgångar		4 936 966	4 765 748
SUMMA TILLGÅNGAR		21 355 067	21 256 582

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 007 366	20 007 366
Yttre reparationsfond		408 246	351 780
Summa bundet eget kapital		20 415 612	20 359 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 876	-129 151
Årets resultat		174 593	222 493
Summa fritt eget kapital		211 469	93 342
Summa eget kapital		20 627 081	20 452 488
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 141	68 192
Skatteskulder		106 201	217 705
Övriga skulder		4 317	10 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 327	508 167
Summa kortfristiga skulder		727 986	804 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 355 067	21 256 582

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	6 263 000	6 263 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	6 263 000	6 263 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskin	10

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 223 380	1 208 447
Hysesintäkter, bostäder	167 029	190 816
Hysesintäkter, lokaler	277 258	278 087
	1 667 667	1 677 350

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Uppvärmning	527 302	559 500
El	50 492	57 314
Vatten och avlopp	50 997	52 341
Hiss	18 183	16 788
Sophämtning	130 305	118 993
Städning	70 184	75 770
Fastighetsskötsel	2 140	80
Kabel-TV och Bredband	10 308	10 302
Hyra av mattor	5 393	3 736
Underhåll av hyresrätt	-	6 767
Fastighetsförsäkring	30 179	28 176
Samfälligheten	26 028	26 028
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 747	6 140
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 341	10 466
	928 599	972 401

Reparationer och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparation		
Gård	74 065	22 104
Tvättstugan	11 970	5 213
Hissar	6 094	7 819
Huskropp	4 855	15 228
	96 984	50 364

Planerade underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Gård	82 849	-
	82 849	-

✓

Administrativa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kontorsmaterial	-	678
Telefon och porto	180	407
Datakostnader	1 108	1 098
Sammanträdeskostnader	-	8 889
Revisionsarvode	18 375	875
Kameral förvaltning	85 820	85 924
Bankkostnader	4 882	3 303
Föreningsavgifter	11 050	10 818
Konsultarvoden	3 931	3 931
Övriga kostnader	1 860	6 188
	127 206	122 111

Fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	106 201	105 760
	106 201	105 760

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	174 593	222 493
Avsättning till yttre underhållsfond	-56 466	-56 466
Resultat efter fondering	118 127	166 027

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 385 086	15 385 086
	15 385 086	15 385 086
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 244 252	-3 135 109
-Årets avskrivning enligt plan	-122 232	-109 143
	-3 366 484	-3 244 252
Mark	4 350 000	4 350 000
Redovisat värde vid årets slut	16 368 602	16 490 834

✓

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	54 998	
	54 998	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 499	-
	-5 499	-
Redovisat värde vid årets slut	49 499	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	10 186 869	9 820 497	351 780	-72 685	222 493
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1					
Korrigerat belopp vid årets ingång	10 186 869	9 820 497	351 780	-72 685	222 493
Disposition enl årsstämmobeslut					
Dispos. av föregående års resultat				222 493	-222 493
Avsättning yttre fond			56 466	-56 466	
Årets resultat					174 593
Belopp vid årets slut	10 186 869	9 820 497	408 246	93 342	174 593

✓

Underskrifter

Stockholm 2015-05-26



David Arnljots
Ledamot



Lars Schröder
Ledamot



Christian Wirsén
Ledamot



Mattias Edfeldt
Ledamot



Per Wadstein
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2015



Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto revision AB

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 2014.

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 revisionsd 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 2014 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 2014.

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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2015



Eva Stein
Auktoriserad revisor