

Årsredovisning för
Brf Karteschen 2
716417-7342

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015, Föreningens trettiotredje verksamhetsår.

VERKSAMHETEN

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 10 juni 2015 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 23 bostadsrätter var representerade.

Styrelse

De ordinarie styrelseledamöterna David Arnljots & Per Wadstein är valda till och med 2016 års stämma.

Christian Wirsén omvaldes till och med 2017 års ordinarie stämma.

Franz Österback och Petra Winberg valdes in i styrelsen till 2017 års ordinarie stämma.

Styrelsen fick därmed följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: David Arnljots (tom 2016)
Christian Wirsén (tom 2017)
Franz Österback (tom 2017)
Petra Winberg (tom 2017)
Per Wadstein (tom 2016)

Till ordförande har styrelsen utsett David Arnljots. Styrelsen har under 2015 hållit 5 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 2016. 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. ✓

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 2015 invaldes följande nya medlemmar:

Lägenhetsnummer	Namn
Lägenhet 1406	Oscar Dieden
Lägenhet 1505	Bo Ji och Pio Korinth
Lägenhet 1607	Anna-Karin Persson och Harald Persson
Lägenhet 1104	Hanna Hofman-Bang och Peter Andersson
Lägenhet 1206	Albert Bergstedt och Åsa Vilson Bergstedt
Lägenhet 1702	Paul Nyrén och Sven Nyrén
Lägenhet 1103	Sara Gustin

Hyresgäster

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

Föreningen har under början av året uthyr 3 bostadslägenheter med hyresrätt, efter 1 Juli har föreningen uthyr 2 bostadslägenheter. Under hela året har 2 lokaler i bottenplanet uthyrt till Stockholms Kennelklubb.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Reparationer och underhåll

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

Styrelsen beslutade att köpa in verktyg att användas av Hans Borin när han behöver utföra reparationsarbeten. Hittills har Hans tagit med sina privata verktyg och skruvdragare – vilket styrelsen ansåg vara fel.

Under året lät styrelsen upprätta en teknisk underhållsplan. Projektledarhusets Hillar Truuberg valdes som besiktningsman att ta fram underhållsplanen.

Styrelsen har under året fört samtal med ca 5st antikvarier för att få hjälp med att ta fram underlag på husets ursprungliga utseende - så att framtida renoveringar och underhåll ska sträva mot att återställa huset till ursprungsutseendet - om ekonomin så tillåter när åtgärderna skall genomföras. Wilund Arkitekter på Nybrogatan i Stockholm är de som styrelsen givit i uppdrag att ta fram underlaget.

Under hösten 2015 genomfördes stamspolning av samtliga stammar i fastigheten. Rena Avlopp AB som genomförde stamspolningen 2009, genomförde stamspolningen även denna gång.

Under året har styrelsen fortsatt att övergripande diskutera behov, tidpunkt och omfattning avseende fasadrenovering. Diskussionerna kommer att fortsätta under 2016 då vi förhoppningsvis kommer ha både teknisk- och estetisk- underhållsplan på plats.

Trädgårdsskötsel har under året utförts av Spira AB.

Ekonomi

Verksamheten under året gav ett överskott på **19 525** 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 minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för Föreningens fastighet. Men på inrådan av den framtagna underhållsplanen ökade styrelsen denna avsättning till 80 000 kronor / år.

Medlemsavgifterna har inte ändrats sedan 2005.

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.

Under året har styrelsen tecknat nytt avtal för service och underhåll av Brandlarmet. Rowic Alarmsystem valdes som leverantör.

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 11 625 kr inklusive moms. I övrigt ingår kostnader för årsmöte, styrelsesammanträden, porto, kontorsmaterial etc.

✓

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	Belopp i kr 2011
Nettoomsättning	1 627 854	1 667 667	1 677 350	1 715 075	1 727 440
Resultat efter finansiella poster	19 525	174 593	222 493	-24 333	-9 727
Soliditet, %	97	97	96	85	85
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	-	-	732	787
Ränta/kvm bostadsrättsyta	-	-	21	33	31
Värmekostnad/kvm totalyta	172	178	189	197	171

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	155 003
årets resultat	19 525
Totalt	174 528
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	80 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-54 500
balanseras i ny räkning	149 028
Summa	174 528

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 627 854	1 667 667
Övriga rörelseintäkter		32 505	34 100
Summa rörelseintäkter		1 660 359	1 701 767
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 434 106	-1 341 839
Personalkostnader		-79 372	-61 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 731	-127 731
Summa rörelsekostnader		-1 641 209	-1 531 123
Rörelseresultat		19 150	170 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	3 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-2
Summa finansiella poster		375	3 949
Resultat efter finansiella poster		19 525	174 593
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		19 525	174 593
Skatter			
Årets resultat	4	19 525	174 593

v

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 246 370	16 368 602
Inventarier	6	44 000	49 499
Summa materiella anläggningstillgångar		16 290 370	16 418 101
Summa anläggningstillgångar		16 290 370	16 418 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 687	242 745
Övriga fordringar		185 156	174 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 883	69 732
Summa kortfristiga fordringar		416 726	487 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 105 002	4 449 526
Summa kassa och bank		7 105 002	4 449 526
Summa omsättningstillgångar		7 521 728	4 936 966
SUMMA TILLGÅNGAR		23 812 098	21 355 067

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 465 866	20 007 366
Yttre reparationsfond		464 712	408 246
Summa bundet eget kapital		22 930 578	20 415 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		155 003	36 876
Årets resultat		19 525	174 593
Summa fritt eget kapital		174 528	211 469
Summa eget kapital		23 105 106	20 627 081
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 184	85 141
Skatteskulder		107 839	106 201
Övriga skulder		13 168	4 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 801	532 327
Summa kortfristiga skulder		706 992	727 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 812 098	21 355 067

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<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.

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 229 601	1 223 380
Hysesintäkter, bostäder	120 574	167 029
Hysesintäkter, lokaler	277 679	277 258
	<u>1 627 854</u>	<u>1 667 667</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	507 469	527 302
El	50 812	50 492
Vatten och avlopp	56 623	50 997
Hiss	20 049	18 183
Sophämtning	139 092	130 305
Städning	78 708	70 184
Fastighetsskötsel	-	2 140
Kabel-TV och Bredband	10 292	10 308
Hyra av mattor	3 973	5 393
Fastighetsförsäkring	30 529	30 179
Samfälligheten	26 028	26 028
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 357	3 748
Förbrukningsinventarier, fastighet	41 462	3 341
	<u>969 394</u>	<u>928 600</u>

Reparationer och underhåll

Reparation	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Gård	68 403	74 065
Värme	2 740	-
Tvättstugan	21 654	11 970
Ventilation	2 256	-
Hissar	10 605	6 094
Huskropp	28 434	4 855
	<u>134 092</u>	<u>96 984</u>

Planerade underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Gård	-	82 849
Vatten och avlopp	54 500	-
	<u>54 500</u>	<u>82 849</u>

Administrativa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Telefon och porto	922	180
Datakostnader	999	1 108
Sammanträdeskostnader	6 066	-
Övriga egna administrationskostnader	1 769	-
Revisionsarvode	11 625	18 375
Kameral förvaltning	88 759	85 820
Bankkostnader	2 882	4 882
Föreningsavgifter	11 050	11 050
Konsultarvoden	37 815	3 931
Övriga kosrnader	6 394	1 860
	168 281	127 206

Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	107 839	106 201
	107 839	106 201

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	19 525	174 593
Avsättning till yttre underhållsfond	-80 000	-56 466
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	54 500	
Resultat efter fondering	-5 975	118 127

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 385 086	15 385 086
	15 385 086	15 385 086
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 366 484	-3 244 252
-Årets avskrivning enligt plan	-122 232	-122 232
	-3 488 716	-3 366 484
Mark	4 350 000	4 350 000
Redovisat värde vid årets slut	16 246 370	16 368 602

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 998	
-Nyanskaffningar		54 998
	<u>54 998</u>	<u>54 998</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 499	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 499	-5 499
	<u>-10 998</u>	<u>-5 499</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 000	49 499

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre Rep. fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	10 186 869	9 820 497	408 246	93 342	174 593
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>	<u>10 186 869</u>	<u>9 820 497</u>	<u>408 246</u>	<u>93 342</u>	<u>174 593</u>
Försäljning av lgh 67	103 576	2 354 924			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				174 593	-174 593
Avsättning yttre fond			56 466	-56 466	
Årets resultat					<u>19 525</u>
Belopp vid årets slut	10 290 445	12 175 421	464 712	211 469	19 525 ✓

Underskrifter

Stockholm den 7/6 2016



David Arnljots
Ledamot



Petra Winberg
Ledamot



Franz Österback
Ledamot



Per Wadstein
Ledamot



Christian Wirsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 6 2016



-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 2015.

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 2015 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 vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Karteschen nr 2 för år 2015.

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 vinst 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 19 juni 2016



Eva Stein
Auktoriserad revisor