

Årsredovisning för  
**Brf Karteschen 2**  
716417-7342

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Noter                        | 9           |
| Noter till resultaträkningen | 10-11       |
| Noter till balansräkningen   | 12          |
| Underskrifter                | 13          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 ("Föreningen") får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017. Föreningen trettiofemte verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningsstämmor

Extra Föreningsstämma med anledning av förändring av stadgar samt beslut om fasadrenovering genomfördes 23 februari 2017 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 26 bostadsrätter var representerade.

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 juni 2017 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 21 bostadsrätter var representerade.

#### Styrelse

Fredrik Söderlund och Petra Winberg omvaldes i styrelsen till 2019 års ordinarie stämma Sofia Melesko invaldes i styrelsen till 2019 års ordinarie stämma. Oscar Dieden invaldes i styrelsen till 2018 års ordinarie stämma. Clas Bienitzer och Albert Bergstedt valdes till Suppleanter till 2018 års ordinarie stämma.

Styrelsen fick därmed följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Fredrik Söderlund (2019)  
Petra Winberg (2019)  
Sofia Melesko (2019)  
Oscar Dieden (2018)  
Christian Wirsén (2018) (avgått på grund av flytt)

*Suppleanter:* Clas Bienitzer (2018)  
Albert Bergstedt (2018)

Till Ordförande vid konstituerande styrelsemötet augusti 2017 valdes Fredrik Söderlund som övertog rollen från Christian Wirsén. Styrelsen har under 2017 genomfört 13 protokollförda styrelsemöten, en extra stämma, ett konstituerande möte och årsstämman. Utöver sammanträden och icke protokollförda möten har styrelsen kontinuerligt vidhållit kontakt genom email och whatsapp för vissa brådskande löpande ärenden och beslut.

✓

## Revisorer

Eva Stein auktoriserad revisor, valdes till föreningens revisor för tiden till ordinarie stämma 2018. Till Revisions-suppleant valdes Kerstin Norlin till och med ordinarie stämma 2018.

## Huvudorganisation

Föreningen har under året varit medlem i Stockholms Fastighetsförening. Föreningen är även medlem i SBC samt 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 AB. Deltidsanställda Hans Borin har utfört tillsyn och skötsel av föreningens allmänna utrymmen samt hyresrätter. Under året har Hans Borin varit sjukskriven varför Adamsbergs Fastighetsförvaltning AB utfört tillsyn och skötsel av fastigheten under den perioden. Adamsbergs Fastighetsförvaltnings AB har fortsatt fungera som fastighetsjour.

## Väsentliga händelser under året.

Under 2017 har nya stadgar upprättats med hjälp av Lindskog och Malmström Advokatbyrå. Dessa har röstats igenom av två eniga stämmor i syfte att anpassa dessa till rådande lag men även för att kunna ta ut andrahandsuthyrningsavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift.

Föreningen har under 2017 vid två stämmor enhälligt röstat igenom genomförande av fasadrenovering. En stor del av styrelsens arbete har inriktats på förberedande åtgärder för fasadrenovering från upprättandet av antikvariska underlag, beslutsunderlag och anbudsfrågan till bygglov. För projektledning och entreprenadkompetens har föreningen under året anlitat Projektledarhuset AB. Föreningen har fortsatt nyttjat Widlund Arkitekter på Nybrogatan i Stockholm.

Entréport och dörrpartier i markplan har bytts ut. Fönster och fönsterskydd i markplan har reparerats och målats. Samtliga våningars vädringsbalkongdörrar har renoverats och målats.

Som ett led i bytet av entreport har inpasseringssystem bytts ut till ett modernt system med nyckeltaggar, dörrautomatik och porttelefon. Samma system har installerats på samtliga dörrar till gemensamma utrymmen. Dessutom har bokningssystem för tvättstuga installerats.

Under året har två tvättmaskiner bytts ut.

Parkeringsavgifterna har justerats för både kommersiella hyresgäster och boende.

Gästlägenheten har ytterligare uppdaterats med möbler.

Miljöromd på inrådan av Stockholms Kommun har genomförts.

Inom ramen för miljöronden har föreningen genomfört Radonmätning på 20 % av lägenheterna i huset i enlighet med rådande riktlinjer, inga mätvärden uppvisade nämnvärda nivåer radon. .

Löpande underhåll av hyresrätter och fastigheten har utförts.

Trädgårdsskötsel har skötts av Spira. AB

Fastighetsjour har skötts av Adamsbergs fastighetsförvaltning AB

### **Medlemsinformation**

Under 2017 invaldes följande medlemmar

| Lägenhetsnummer | Namn            |
|-----------------|-----------------|
| 1305            | Wolfgang/Muller |
| 1307            | Örtendal        |
| 1205            | Hermelin/Heimer |

### **Hyresgäster**

Föreningen disponerar en lägenhet som gästlägenhet, föreningslokal och evakueringslägenhet.

Föreningen har under början av året uthyr 2 Bostadslägenheter med hyresrätt. Under året har 2 lokaler i bottenplan uthyrts till Stockholms kennelklubb.

### **Ekonomi**

Verksamheten under året gav ett underskott på 860 292 SEK. Underskottet kan helt tillskrivas de investeringar och underhåll som genomförts i huset. Av de löpande kostnaderna utgör alltjämt fjärrvärme en betydande del av kostnaderna

Föreningen är sedan 2013 skuldfri.

Medlemsavgifterna har inte ändrats sedan 2005

Avsättning till fond för yttre underhåll har stadgeenligt skett med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.,  
Likviditeten är fortsatt god.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar har vid årets bokslut gjorts med 120 600 kr av byggnadsvärdet och med 10% av värdet på maskiner

v

#### *Investeringar och underhåll*

Till investeringar och underhåll under året hör kostnader relaterat till slutbetalning på förra årets investering i ny undercentral, tre års arkitektkostnader för antikvarisk och arkitektonisk rådgivning, juristkostnader i samband med nya stadgarnas upprättande, förberedande projektledning och bygglov för fasadrenovering, ny entréport, nya dörrpartier, inpasseringssystem till samtliga gemensamma utrymmen, bokningssystem för tvättstugan, två nya tvättmaskiner, underhåll och renovering av fönster i markplan samt renoverings av väderingsbalkongdörrar.

#### *Serviceavtal och konsultarvoden*

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

Föreningen har under 2017 inventerat avtalsmotparter men inte bytt eller ändrat några rådande avtal.

Förvaltningskostnader avser SaveTime Fastigheitesekonomi och Adamsbergs fatighetsförvaltning

#### *Diverse omkostnader*

I enlighet med stämmans beslut har till styrelsen utbetalat ett arvode på 82500 SEK per år fördelat mellan ledamöter och suppleanter.

Revisionsarvode har utgått med 12500 SEK inklusive moms. I övrigt ingår kostnader för årsmöte, styrelsesammanträden, porto, kontorsmaterial etc.

v

### Flerårsöversikt

|                                   | 2017      | 2016      | 2015      | 2014      | Belopp i kr<br>2013 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 660 059 | 1 635 176 | 1 627 854 | 1 667 667 | 1 677 350           |
| Resultat efter finansiella poster | -860 292  | -468 873  | 19 525    | 174 593   | 222 493             |
| Soliditet, %                      | 96        | 96        | 97        | 97        | 96                  |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | -         | -         | -         | -         | -                   |
| Ränta/kvm bostadsrättsyta         | -         | -         | -         | -         | 21                  |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 190       | 178       | 172       | 178       | 189                 |

### Eget kapital

|  | Insatser          | Upp,<br>avgift    | Yttre<br>Rep. fond | Bal<br>resultat | Årets<br>Resultat |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets början                | 10 290 445        | 12 175 421        | 490 212            | 149 028         | -468 873          |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                   |                   |                    |                 |                   |
| Dispos. av föregående års resultat     |                   |                   |                    | -468 873        | 468 873           |
| Avsättning yttre fond                  |                   |                   | 80 000             | -80 000         |                   |
| Årets resultat                         |                   |                   |                    |                 | -860 292          |
| <b>Belopp vid årets slut</b>           | <b>10 290 445</b> | <b>12 175 421</b> | <b>570 212</b>     | <b>-399 845</b> | <b>-860 292</b>   |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr |
|--|-------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet: |             |
| balanserat resultat                                | -399 845    |
| årets resultat                                     | -860 292    |
| Totalt   | -1 260 137  |
| Behandlas så att                                   |             |
| Avsättning till yttre underhållsfond               | 80 000      |
| balanseras i ny räkning                            | -1 340 137  |
| Summa  | -1 260 137  |

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

✓

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 660 059                         | 1 635 176                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 15 896                            | 39 561                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |            | <b>1 675 955</b>                  | <b>1 674 737</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -2 239 801                        | -1 934 341                        |
| Personalkostnader   |            | -143 390                          | -82 002                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -153 088                          | -127 731                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-2 536 279</b>                 | <b>-2 144 074</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-860 324</b>                   | <b>-469 337</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 32                                | 464                               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>32</b>                         | <b>464</b>                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-860 292</b>                   | <b>-468 873</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-860 292</b>                   | <b>-468 873</b>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   | 4          | <b>-860 292</b>                   | <b>-468 873</b>                   |

✓

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 16 001 906        | 16 124 138        |
| Inventarier                                  | 6          | 275 693           | 38 501            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | <u>16 277 599</u> | <u>16 162 639</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>16 277 599</u> | <u>16 162 639</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 242 652           | 155 682           |
| Övriga fordringar                            |            | 207 489           | 200 913           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 48 474            | 62 950            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | <u>498 615</u>    | <u>419 545</u>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 5 903 559         | 7 014 790         |
| Summa kassa och bank                         |            | <u>5 903 559</u>  | <u>7 014 790</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>6 402 174</u>  | <u>7 434 335</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>22 679 773</u> | <u>23 596 974</u> |

~



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Medlemsinsatser</b>                       |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 22 465 866        | 22 465 866        |
| Yttre reparationsfond                        |            | 570 212           | 490 212           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 23 036 078        | 22 956 078        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -399 845          | 149 028           |
| Årets resultat                               |            | -860 292          | -468 873          |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -1 260 137        | -319 845          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>21 775 941</b> | <b>22 636 233</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 250 411           | 325 606           |
| Skatteskulder                                |            | 118 985           | 116 024           |
| Övriga skulder                               |            | 7 677             | 11 150            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 526 759           | 507 961           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 903 832           | 960 741           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>22 679 773</b> | <b>23 596 974</b> |

✓

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### 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>Ar</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 120       |
| -Tvättmaskin                      | 10        |
| -Låssystem                        | 10        |

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var: |                           |                           |
| Årsavgifter   | 1 235 819                 | 1 235 819                 |
| Hysesintäkter, bostäder                               | 122 085                   | 121 478                   |
| Hysesintäkter, lokaler                                | 302 155                   | 277 879                   |
|   | <b>1 660 059</b>          | <b>1 635 176</b>          |

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

|                                    | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                        | 561 594                   | 525 216                   |
| El                                 | 56 795                    | 59 694                    |
| Vatten och avlopp                  | 62 417                    | 59 360                    |
| Hiss                               | 10 109                    | 28 617                    |
| Sophämtning                        | 148 485                   | 145 016                   |
| Städning                           | 73 080                    | 116 873                   |
| Fastighetsskötsel                  | 17 116                    | -                         |
| Kabel-TV och Bredband              | 15 773                    | 15 792                    |
| Hyra av mattor                     | 4 156                     | 4 096                     |
| Fastighetsförsäkring               | 33 339                    | 33 500                    |
| Samfälligheten                     | 26 028                    | 26 028                    |
| Förbrukningsmaterial, fastighet    | 3 834                     | 3 455                     |
| Förbrukningsinventarier, fastighet | 9 556                     | 18 274                    |
|                                    | <b>1 022 282</b>          | <b>1 035 921</b>          |

### Reparationer och underhåll

|                   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Reparation</b> |                           |                           |
| Gård              | 76 000                    | 77 250                    |
| Vatten och avlopp | 20 682                    | 24 119                    |
| Tvättstugan       | 8 787                     | -                         |
| Ventilation       | 50                        | 39 586                    |
| Hissar            | 10 830                    | 4 423                     |
| Huskropp          | 117 881                   | 161 716                   |
|                   | <b>234 230</b>            | <b>307 094</b>            |

### Planerade underhåll

|          | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Huskropp | 599 807                   | 320 175                   |
|          | <b>599 807</b>            | <b>320 175</b>            |

✓

**Administrativa kostnader**

|                                      | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial                      | 357                       | 3 008                     |
| Telefon och porto                    | -                         | 42                        |
| Datakostnader                        | 1 187                     | 188                       |
| Sammanträdeskostnader                | 9 359                     | 4 222                     |
| Övriga egna administrationskostnader | 10 599                    | 7 183                     |
| Revisionsarvode                      | 12 500                    | 12 500                    |
| Kameral förvaltning                  | 92 464                    | 91 456                    |
| Bankkostnader                        | 3 584                     | 2 823                     |
| Föreningsavgifter                    | 11 097                    | 17 150                    |
| Konsultarvoden                       | 64 770                    | 8 116                     |
| Advokatkostnader                     | 55 481                    | -                         |
| Övriga kostnader                     | 3 099                     | 8 440                     |
|                                      | <u>264 497</u>            | <u>155 128</u>            |

**Fastighetsskatt**

|                 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 118 985                   | 116 024                   |
|                 | <u>118 985</u>            | <u>116 024</u>            |

**Not 4 Resultat efter fondering**

|                                      |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets resultat                       | -860 292        | -468 873        |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -80 000         | -80 000         |
| <b>Resultat efter fondering</b>      | <u>-940 292</u> | <u>-548 873</u> |

✓

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2017-12-31               | 2016-12-31               |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                          |                          |
| -Vid årets början                       | 15 385 086               | 15 385 086               |
|   | <u>15 385 086</u>        | <u>15 385 086</u>        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                          |                          |
| -Vid årets början                       | -3 610 948               | -3 488 716               |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -122 232                 | -122 232                 |
|   | <u>-3 733 180</u>        | <u>-3 610 948</u>        |
| <b>Mark</b>                             | 4 350 000                | 4 350 000                |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <u><b>16 001 906</b></u> | <u><b>16 124 138</b></u> |

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2017-12-31            | 2016-12-31           |
|--|-----------------------|----------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                         |                       |                      |
| -Vid årets början  | 54 998                | 54 998               |
| -Nyanskaffningar   | 268 048               | -                    |
|  | <u>323 046</u>        | <u>54 998</u>        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:                  |                       |                      |
| -Vid årets början  | -16 497               | -10 998              |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -30 856               | -5 499               |
|  | <u>-47 353</u>        | <u>-16 497</u>       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <u><b>275 693</b></u> | <u><b>38 501</b></u> |

### Not 7 Ställda säkerheter

|  | 2017-12-31 | 2016-12-31       |
|--|------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |                  |
| Företagsinteckningar   | Inga       | 8 263 000        |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>                                    |            |                  |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <u>-</u>   | <u>8 263 000</u> |

~

## Underskrifter

Stockholm den 20/3 2018

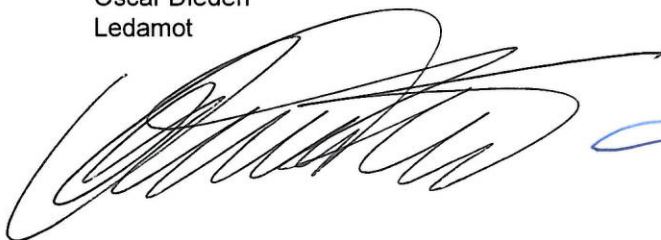


Fredrik Söderlund  
Ledamot



Petra Winberg  
Ledamot

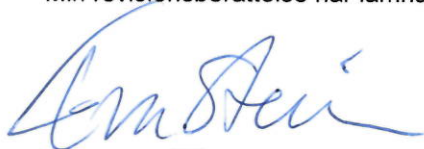
Oscar Dieden  
Ledamot



Sofia Melesko  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2018



Eva Stein  
Auktoriserad revisor  
Allegretto revision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karteschen 2  
Org.nr 716417-7342

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens



organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 mars 2018



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor