

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Karteschen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera. Över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1 981-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1 999: 1 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Karteschen Samfällighet. Föreningens andel är 1 1,78 procent. Samfälligheten förvaltar parkområdet inom kvarteret Karteschen.

#### Styrelsen

Hélène Sundman	Ordförande
Anders Aquilonius	Ledamot
Stefan Bertram	Ledamot
Nils Grundberg	Ledamot
Göran Winqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 1 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Eva Yng	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen A3
---------	------------------	-------------------

Sonja von Zeipel

Ordinarie Intern

#### Valberedning

Helene Broman

Marie Englund

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-25. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Karteschen 7	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

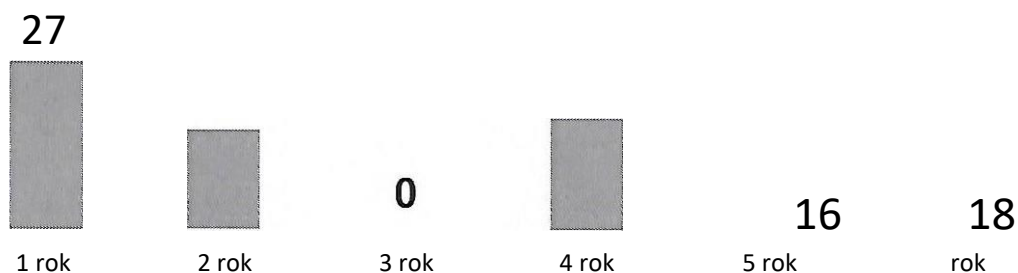
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 489 m<sup>2</sup>, varav 3 392 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 97 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Tvättstuga

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss, nytt hissmaskineri	2018	
Förbättrad taksäkerhet	2018	
Renovering och målning av alla lägenhetsfönster och källarfönster, byte av vindfönster	2017	
Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter	2017	
Installation av säkerhetskåpor på lägenhetsdörrar	2016	
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum	2015	
Målning golv, väggar och tak undercentral	2015	
Förbättring tillträde tak		
Byte tvättmaskin mangelrum	2015	
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd	2015	
Byte portkodlås	2015	
Byte av avloppsstam mellan fastigheten och anslutningen i gatan	2015	
Målning trapppräcken utomhus	2015	
Målning stuprörsanslutningar		
Målning trapphus		
Byte dränpump tvättstuga	2015	
Byte rökgasfläkt	2015	
Renovering tvättstuga	2015	
Utvändig fönstermålning	2014	
Hisskorg renoverad	2013	
Nya säkerhetsdörrar	2012	
Nytt reglersystem till värmecentralen	2011	
Reparation av sopkärl till sopsug	2010	
Tätning av rökkanaler	2008	
Renovering av rökgasfläktar		
Rensning av ventilationskanaler	2007	
Nytt expansionskärl	2006	
Utvändig fönstermålning	2006	
Omläggning av tak	2006	
Putsning av fasad	2004	
Renovering av balkonger	2003	
Ny ytterport	1999	
Nya balkonger	1999	
Elstambyte och rörstambyte	1999	
Installation sopsug	1999	
Planerat underhåll	1999	Gäller fyrarummarna
	1997	
	1994	Gäller resten av balkongerna
Byte av undercentral för fjärrvärme och översyn/byte av frånlufts- och rökgasfläktar	2019	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

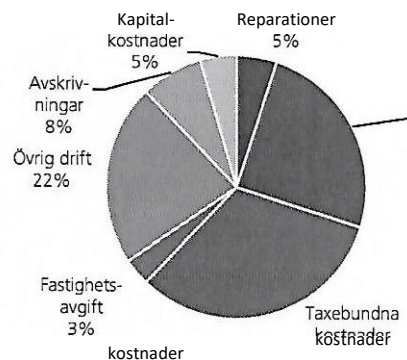
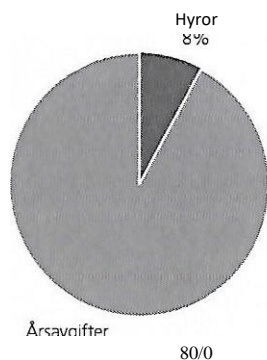
Basutbud TV, bredband	ComHem	Avtal
Teknisk förvaltning	ESI SeVICESYSTEM AB, Fastighetsägarna Stockholm A3 och styrelsen	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	
Fjärrvärme och el	Stockholm Exergi AB, Ellevio AB	
Service av hissen	Trygga Hiss i Stockholm AB	
Tillsyn och kontroll av undercentralen	Fastighetsägarna Stockholm AB	
Hemsidan, domännamn, webbhotell företag	Bostadsrätterna, Surf Town A/S	
Försäkringar	Länsförsäkringar Stockholm	
Städning	Strax Clean Städservice, enskild firma	
Trädgårdsskötsel	Miljö & Trädgårdsservice AB	
Elskrot	Recykling i Stockholm AB	
Returpapper	TÅV AB	
Service av sopsugsystemet	Envac Scandinavia AB	
Avfallshantering	Stockholms Stad, fakturering via Stockholm Vatten Avfall AB	
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB	
	Leverantör	

#### Föreningens ekonomi

	355 981	832 864
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	378 802	725 017
Finansiella kostnader	319	083
Ökning av kortfristiga fordringar	908	771
Minskning av långfristiga skulder	600	600
Minskning av kortfristiga skulder	569 225	
	114 854	896 471
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	612	362 485
		-1 063
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	-758 873	607
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	1 362 485	2 426 092
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 355 884	2 353 489
Finansiella intäkter	97	36
<u>Ökning av kortfristiga skulder</u>	<u>0</u>	<u>479 339</u>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Periodiskt underhåll

250/0

Årsavgifter  
920/0

32 %

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten renoverades hissen och nytt hissmaskineri installerades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 2 st

Antal andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	639	639	639

				Brf Karteschen 7 716 417- 5601
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 192	2 203	2 214	2 214
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	192	182	153	166
Vatten kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	36	51	55
Soliditet (%)	43	43	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	-1 704	452	41
<u>Nettoomsättning (tkr)</u>	<u>2 352</u>	<u>2 353</u>	<u>2 343</u>	<u>2 307</u>

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 392 m<sup>2</sup> bostäder och 97 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid	Förändring	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid
	årets utgång	under året		årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 753 590		0	6 753 590
<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>507 850</u>	<u>507 850</u>	<u>-1 846 946</u>	<u>1 846 946</u>
S:a bundet eget kapital	7 261 440	507 850	-1 846 946	8 600 536
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-907 518	-507 850	142 886	-542 554
<u>Årets resultat</u>	<u>-354 625</u>	<u>-354 625</u>	<u>1 704 060</u>	<u>-1 704 060</u>
S:a ansamlad förlust	-1 262 143	-862 475	1 846 946	-2 246 614
S:a eget kapital	5 999 297	-354 625		6 353 922

## Flerårsöversikt

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat -354 625 balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll -399 668  
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -507 850

summa balanserat resultat -1 262 143

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
att i ny räkning överförs

507 850  
-754 293

Beträffande  
föreningens

resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 352 388	2 353 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 496	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 355 884</b>	<b>2 353 489</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 185 249	-3 526 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 888	-146 319
Personalkostnader	Not 6	-51 665	-52 046
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 485	-208 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 587 287</b>	<b>-3 933 502</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-231 403</b>	<b>-1 580 013</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 319	-124 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 222</b>	<b>-124 047</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-354 625</b>	<b>-1 704 060</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-354 625</b>	<b>-1 704 060</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	13 255 266	13 463 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 255 266</b>	<b>13 463 751</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 255 266</b>	<b>13 463 751</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 779	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	193 611	663 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>198 390</b>	<b>663 668</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	420 976	708 663
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>420 976</b>	<b>708 663</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>619 366</b>	<b>1 372 331</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 874 632</b>	<b>14 836 082</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL</b>				<b>EGET KAPITAL</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				<b>Bundet eget kapital</b>
Insatser		6 753 590	6 753 590	
Fond för yttre underhåll	Not 10	507 850	1 846 946	
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 261 440</b>	<b>8 600 536</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>				<b>Fritt eget kapital</b>
Resultat		-907 518	-542 554	
Årets resultat		-354 625	-1 704 060	
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 262 143</b>	<b>-2 246 614</b>	
Medlemsinsatser				
Fond för yttre underhåll				
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat				
<u>Årets resultat</u>				
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 999 297</b>	<b>6 353 922</b>	
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 397 200	7 434 800	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 397 200</b>	<b>7 434 800</b>	<b>Summa långfristiga skulder</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	37 600	37 600	7 397 200
Leverantörsskulder		177 728	754 533	7 434 800
Skatteskulder		14 114	27 272	
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	248 693	227 955	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>478 135</b>	<b>1 047 360</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 874 632</b>	<b>14 836 082</b>	
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Summa kortfristiga skulder		478 135	1 047 360	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 874 632</b>	<b>14 836 082</b>	

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 201 6:1 0, Årsredovisning i mindre företag ((2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	63 år	63 år

Not 2	NETTOOMSÄITNING	2018	2017
	Årsavgifter	2 166 226	2 166 226
	Hyror parkering	78 100	79 200
	Hyror garage	108 000	108 000
	Öresutjämning	62	63
		2 352 388	2 353 489

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	3 496	
		3 496	

<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	27 240	29 253
Fastighetsskötsel beställning	2 690	2 866
Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 759	18 213
Fastighetsskötsel gård beställning	16 437	0
Snöröjning/sandning	22 672	6 180
Städning entreprenad	48 375	46 500
Städning enligt beställning	4 312	8 329
Sotning	21 554	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	30 000	37 875
Hissbesiktning	1 344	1 281
Myndighetstillsyn	28 000	1 110
Gemensamma utrymmen	0	11 240
Sophantering	44	0
Gård	7 001	3 406
Serviceavtal	6 747	16 506
Förbrukningsmateriel	639	570
Brandskydd	0	47 020
<b>235 814</b>	<b>230 349</b>	
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	2 500	0
Tvättstuga	75	2 331
Sophantering/återvinning	4 530	4 195
Lås	18 388	4 300
VVS	15 431	31 050
Värmeanläggning/undercentral	8 304	0
Ventilation	0	5 875
Elinstallationer	12 125	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 100	0
Hiss	12 659	104 705
Tak	36 438	0
Fönster	13 563	0
Garage/parkering	0	18 037
Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
Vattenskada	-100	0
Hissbesiktning		
Myndighetstillsyn		
Gemensamma utrymmen		
Sophantering		
Gård		
Brandskydd		
Reparationer		
Brf Lägenheter		
Tvättstuga		
Lås vvs		
Ventilation		
Elinstallationer		
Hiss Tak		
Fönster		

	135	170 493
	888	
		2 599
Periodiskt underhåll		142 283
Gemensamma utrymmen		29 850
Värmeanläggning		0
Elinstallationer	652	1 890 982
Hiss	626	
Fönster	20 900	
	673 526	2 065 714
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	71 786	62 820
Värme	671 216	634 655
Vatten	69 846	62 106
Sophämtning/renhållning	60 820	29 223
Grovsopor	440	14 994
	874 108	803 798
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	53 145	50 764
Självrisk	4 500	0
Samfällighetsavgift Kabel-TV	28 292	28 292
	88 748	87 267

174 685 166 323

Fastighetsskatt/Kommunal avgift 91 229 89 975

**2 185 249**

		<b>3 526 652</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Not 5	342	1 582
Medlemsinformation	2 884	2 867
Tele- och datakommunikation	17 500	
Juridiska åtgärder	425	7 750
Inkassering avgift/hyra	18 125	17 438
Revisionsarvode extern revisor	3 979	3 575
Föreningskostnader		60
Styrelseomkostnader	689	832
Fritids- och trivselkostnader	76 748	73 162
Förvaltningsarvode	7 138	7 765
Administration	2 925	20 043
Konsultarvode	0	318
Tidningar facklitteratur	5 082	4 997
Föreningsavgifter	6 050	5 930
Bostadsrätterna Sverige Ek För		

09

		2018	2017
		141 888	146 319
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Anställda och personalkostnader	0	
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	11 665	12 046
		<b>51 665</b>	52 046
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	176 130	1/6 130
	Förbättringar	32 355	32 355
		208 485	208 485
<del>Not 8</del>	<del>BYGGNADER OCH MARK</del>	<del>2018-12-31</del>	<del>2017-12-31</del>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 308 313	17 308 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 308 313</b>	<b>17 308 313</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 844 562	-3 636 077
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 485	-208 485
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 053 047</b>	<b>-3 844 562</b>
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 255 266	13 463 751
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 278 000	4 278 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 783 000	30 783 000
	Taxeringsvärde mark	62 719 000	62 719 000
		93 502 000	93 502 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 719 000	92 719 000
	Lokaler	783 000	783 000
		<b>93 502 000</b>	93 502 000
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR 2017-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto 9 846	10 975	
	Klientmedel hos SBC 653 822	182 636	
		<b>193 611</b>	663 668

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 846 946	1 339 096	
	Reservering enligt stadgar	507 850	507 850	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 846 946	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>507 850</b>	<b>1 846 946</b>	

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	750 000	750 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,200 %	3 684 800	3 722 400	Rörligt
	Handelsbanken	2,340 %	3 000 000	3 000 000	2019-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 434 800</b>	<b>7 472 400</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 600	-37 600	
			<b>7 397 200</b>	<b>7 434 800</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 209 200 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDASÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	Fastighetsinteckningar
		40 000	40 000	
	Arvoden	665	1 166	
	Sociala avgifter	12	665	
	Ränta	951	13 502	
	Avgifter och hyror	119 202	162	
	Fastighetsskötsel Esi	4 875	788	
		248 693	227 955	

**Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Undercentralen för fjärrvärme kommer att bytas under 2019. Översyn/byte av frånluftsfläktar och rökgasfläktar planeras också genomföras under året.

71

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den/2019



Héléne Sundman  
Ordförande



Anders Aquilonius  
Ledamot



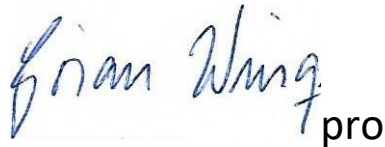
Stefan Bertram  
Ledamot

Stef Bertram



Ledamot


Grundberg



pro

Göran Winqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Eva Yng  
Auktoriserad revisor

13

2019



Sonja von Zeipel  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karteschen 7  
Org.nr. 716417-5601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BrfKarteschen 7 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grundför uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullkiort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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 bedömmingen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BrfKarteschen 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

#### Grundför uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Intern R visor

Stockholm den 11/3 2019  
Eva Yng  
Auktoriserad revisor  
Sonja von Zeipel  
Intern Revisor