

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Karteschen 9



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karteschen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera framtida större underhållsåtgärder 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.
- Föreningen har under året slutfört renovering av samtliga balkonger och bytt ut samtliga fönster i fastigheten.
- Föreningen har under året inrättat en gästlägenhet i fastigheten.

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 1992-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maria Kristina Sjors	Ordförande
Euris Ljubomir Acimovic	Ledamot
Helena Margareta Sjöberg	Ledamot
Mia Marie-Christine Windstedt	Ledamot

Rolf Melker Gabriel Falkenberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Lindstaf Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Valberedning

Isa Bååth
Anders Edfeldt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARTESCHEN 9	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

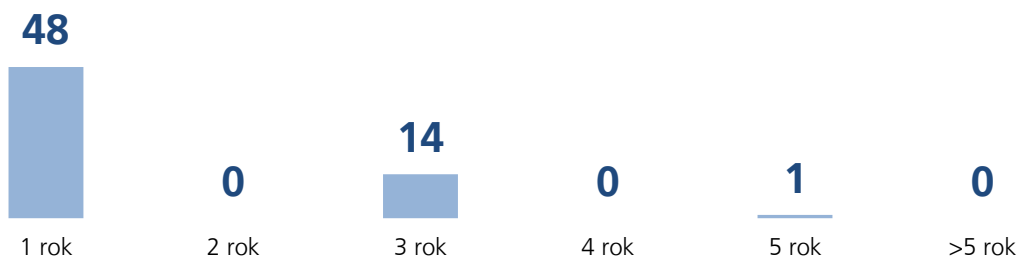
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 149 m², varav 2 839 m² utgör lägenhetsyta och 310 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi-restaurant	35 m ²	2022-09-30
Pizzeria och café	105 m ²	2020-06-30
Lager och kontorsmateriel	173 m ²	2020-06-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Puts runt fönster och inmålning	2019	
Nya balkonger	2018	Slutfört december 2018
Nya fönster och balkongdörrar	2018	Slutfört oktober 2018
Nya balkongdörrar vid vädringsbalkongerna	2018	Slutfört oktober 2018
Radon	2017 - 2018	Slutfört och Godkänd mars
OVK	2017	
Installerat nytt torkskåp i tvättstuga nr 2	2017	
Ny belysning i entrén	2014	Slutfört 2014
Takmålning delvis	2013	klar juli 2013
Ny trappbelysning	2013	mars 2013
Bredbandskablage från Ownit	2012	Samtliga lägenheter har kablage draget fram till innanför dörr
Byte av stuprörssektioner samt installation av snörasskydd på taket	2010	Oktober 2010
Tätning skorstenspipor	2009	Slutfört dec 2009
Nya tvättmaskiner	2009	Slutfört sep 2009
OVK samt energideklaration	2008	Slutfört dec 2008
Uppfräschning av entrén	2008	Ny namntavla, anslagstavla samt fasadsiffror
Ventilation i tvättstuga och källare	2008	Slutfört mars 2008
Renovering av tvättstuga	2008	Slutfört mars 2008
Renovering av balkonger	2007	Slutfört nov 2007
Nyinstallation hiss	2005	Slutfört feb 2006
Uppfräschning trapphus och gemensamma utrymmen	2005 - 2006	Slutfört mars 2006
Rörstambyte	2003 - 2004	Slutfört feb 2004
Elstambyte	2003 - 2004	Slutfört feb 2004

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

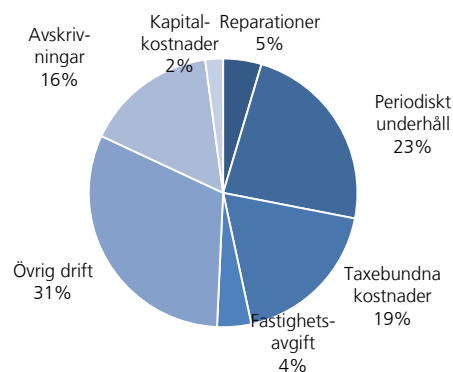
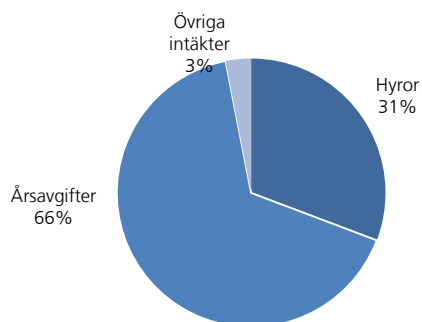
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband från Ownit AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Serviceavtal tvättutrustning	Fastighetsägarna
Snöskötsel	Miljö & Trädgård
ESI	Städning trapphus och tvättstuga
Wiab	Serviceavtal ventilation
Berendsen	Entrémattor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 734 910	3 622 436
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 222 129	2 284 806
Finansiella intäkter	42	38
Ökning av långfristiga skulder	0	5 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 671 163
	2 222 171	9 656 007
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 946 765	8 412 777
Finansiella kostnader	79 299	71 701
Ökning av kortfristiga fordringar	27 279	59 054
Minskning av kortfristiga skulder	1 629 773	0
	4 683 115	8 543 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 273 966	4 734 910
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 460 945	1 112 474

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 våren hjälpte Spira Trädgård med uppfräschning av vår utemiljö. Detta gjordes som en del av vårt långsiktiga mål att vara **"Den mest eftertraktade bostadsrättsföreningen på Gärdet"**.

En underhållsplan har även upprättats och ett antal mindre åtgärder vidtagits.

Under sommaren tillföll en hyresrätt föreningen, denna renoverades och erbjuds nu till de boende att nyttjas som gästlägenhet. Under hösten installerades säkerhetsdörrar till de boende som var intresserade av detta erbjudande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	535	531	531
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 318	1 231	1 219	1 202
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 121	2 121	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	163	169	168	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	22	0	0
Soliditet (%)	86	83	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 189	-6 795	-35	11
Nettoomsättning (tkr)	2 193	2 148	2 132	2 127

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 839 m² bostäder och 310 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 262 337	0	0	35 262 337
Upplåtelseavgifter	13 097 560	0	0	13 097 560
Fond för yttre underhåll	328 356	328 356	-1 712 102	1 712 102
S:a bundet eget kapital	48 688 253	328 356	-1 712 102	50 071 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 441 514	-328 356	-5 082 645	-4 030 514
Årets resultat	-1 389 118	-1 458 747	6 794 747	-6 794 747
S:a ansamlad förlust	-10 830 633	-1 787 103	1 712 102	-10 825 260
S:a eget kapital	37 857 620	-1 458 747	0	39 246 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 389 118
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 113 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-328 356</u>
summa balanserat resultat	-10 830 632

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

<u>935 947</u>
-9 894 685

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 192 892	2 147 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 237	136 996
Summa rörelseintäkter		2 222 129	2 284 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 402 743	-7 794 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 625	-499 546
Personalkostnader	Not 6	-113 397	-118 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 225	-595 112
Summa rörelsekostnader		-3 531 990	-9 007 889
RÖRELSERESULTAT		-1 309 861	-6 723 084
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 299	-71 701
Summa finansiella poster		-79 257	-71 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 389 118	-6 794 747
ÅRETS RESULTAT		-1 389 118	-6 794 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 679 646	42 262 335
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	5 282	7 817
Summa materiella anläggningstillgångar		41 684 928	42 270 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 684 928	42 270 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 584	1 190
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 361 602	3 932 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	97 192	60 014
Summa kortfristiga fordringar		1 467 377	3 993 528
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		912 978	820 493
Summa kassa och bank		912 978	820 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 380 355	4 814 021
SUMMA TILLGÅNGAR		44 065 283	47 084 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 359 897	48 359 897
Fond för yttre underhåll	Not 13	328 356	1 712 102
Summa bundet eget kapital		48 688 253	50 071 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 441 514	-4 030 514
Årets resultat		-1 389 118	-6 794 747
Summa fritt eget kapital		-10 830 633	-10 825 260
SUMMA EGET KAPITAL		37 857 620	39 246 739
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 050 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		2 050 000	5 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 650 000	0
Leverantörsskulder		262 946	1 759 216
Skatteskulder		23 605	4 795
Övriga skulder		3 873	43 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	217 239	330 067
Summa kortfristiga skulder		4 157 662	2 137 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 065 283	47 084 174

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 ianspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	25 år	25 år
Elanläggning	50 år	50 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10-20 år	10 - 20 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	10-35 år	10 - 35 år
Inventarier	10 år	10 år
Energiåtgärder	10 år	10 år
Värmepump	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 471 069	1 438 934
Hyror bostäder	155 667	191 285
Hyror lokaler momspliktiga	453 286	370 966
Hyror lokaler	0	58 239
Hyror parkering	64 800	64 800
Hyror förråd	9 600	9 600
Avgift andrahandsuthyrning	20 825	13 959
Gästlägenhet	17 625	0
Öresutjämning	19	26
	2 192 892	2 147 810

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	29 237	135 265
	Övriga intäkter	0	1 731
		29 237	136 996
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 078	38 065
	Fastighetsskötsel beställning	9 005	33 927
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 668	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 536	0
	Snöröjning/sandning	25 615	16 251
	Städning entreprenad	62 995	29 127
	Städning enligt beställning	7 859	19 977
	Mattvätt/Hyrmattor	23 567	26 787
	Hissbesiktning	4 324	3 388
	Myndighetstillsyn	14 001	7 255
	Bevakning	0	4 818
	Gemensamma utrymmen	199	0
	Sophantering	800	0
	Gård	2 388	3 512
	Serviceavtal	27 142	21 831
	Förbrukningsmateriel	18 787	2 336
	Störningsjour och larm	2 421	0
	Brandskydd	4 852	1 670
	Fordon	500	0
		293 737	208 944
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-270	22 063
	Lokaler	9 174	0
	Tvättstuga	57 733	13 994
	Sophantering/återvinning	999	0
	Vind	0	-1 514
	Entré/trapphus	18 839	0
	Lås	2 241	0
	VVS	24 372	4 740
	Ventilation	2 402	0
	Elinstallationer	0	3 827
	Hiss	2 324	14 874
	Fönster	9 401	0
	Balkonger/altaner	9 192	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 731	2 818
	Vattenskada	1 226	0
		169 364	60 803
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	228 608	0
	Lokaler	0	9 800
	Fasad	567 348	0
	Fönster	139 991	3 105 166
	Balkonger/altaner	0	3 460 000
		935 947	6 574 966
	Taxebundna kostnader		
	El	71 539	76 320
	Värme	512 359	538 523
	Vatten	57 436	67 933
	Sophämtning/renhållning	35 641	37 310
	Grovsopor	5 811	0

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
		682 787	720 086
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 238	53 060
	Självrisk	1 500	1 500
	Samfällighetsavgift	26 028	26 028
	Kabel-TV	17 434	17 105
	Bredband	66 438	0
		169 638	97 693
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 271	132 461
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 402 743	7 794 953
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	500	0
	Tele- och datakommunikation	4 840	4 627
	Juridiska åtgärder	48 022	6 508
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 692
	Revisionsarvode extern revisor	16 086	16 116
	Föreningskostnader	10 837	1 336
	Styrelseomkostnader	9 689	2 930
	Fritids- och trivselkostnader	2 190	0
	Förvaltningsarvode	127 039	123 347
	Administration	27 838	3 551
	Korttidsinventarier	22 115	8 255
	Konsultarvode	160 194	331 184
		430 625	499 546
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Sociala kostnader	23 397	28 278
		113 397	118 278
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	188 256	198 143
	Förbättringar	394 433	394 433
	Inventarier	2 535	2 535
		585 225	595 112

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 932 113	49 932 113
	Utgående anskaffningsvärde	49 932 113	49 932 113
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 669 778	-7 077 202
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 689	-592 577
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 252 467	-7 669 778
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 679 646	42 262 335
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 915 814	13 915 814
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 137 000	27 381 000
	Taxeringsvärde mark	77 315 000	54 442 000
		109 452 000	81 823 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 000 000	77 000 000
	Lokaler	6 452 000	4 823 000
		109 452 000	81 823 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	311 537	311 537
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	311 537	311 537
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-311 537	-311 537
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-311 537	-311 537
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 354	25 354
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 354	25 354
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 537	-15 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 535	-2 535
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 072	-17 537
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 282	7 818

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		614	17 907	
	Klientmedel hos SBC		1 360 988	3 914 417	
			1 361 602	3 932 324	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring		69 629	60 014	
	Förvaltningsarvode		16 231	0	
	Fastighetsskötsel entreprenad		11 332	0	
			97 192	60 014	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		1 712 102	1 493 208	
	Reservering enligt stadgar		328 356	245 469	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 712 102	-26 575	
	Vid årets slut		328 356	1 712 102	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,610 %	2 050 000	2 050 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,200 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,350 %	2 650 000	2 650 000	2020-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		5 700 000	5 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 650 000	0	
			2 050 000	5 700 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 700 000 kr.				
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar		12 847 000	12 847 000	
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden		90 000	90 000	
	Sociala avgifter		25 838	28 278	
	Ränta		7 453	6 316	
	Avgifter och hyror		93 947	205 473	
			217 239	330 067	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Karteschen 9 har ingått i ett förvaltningsavtal med Delagott från och med årskiftet 2020.

Styrelsens underskrifter

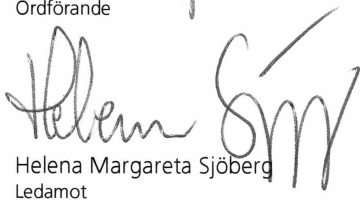
STOCKHOLM den 17 / 2 2020



Maria Kristina Sjörö
Ordförande



Euris Ljubomir Acimovic
Ledamot

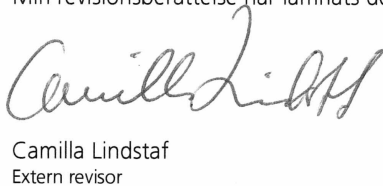


Helena Margareta Sjöberg
Ledamot



Mia Marie-Christine Windstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2020



Camilla Lindstaf
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Karteschen 9, org.nr 716422-0423.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Karteschen 9 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 9 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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.

2

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 5 mars 2020



Camilla Lindstaf

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE