



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karteschen 9



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karteschen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2015-12-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karteschen. Samfälligheten förvaltar parkområden runt 9 fastigheter mellan Furusundsgatan och Rindögatan.

Styrelsen

Thérese Anna Helena Löfqvist	Ordförande
Euris Ljubomir Acimovic	Ledamot
James Tommie Ekholm	Ledamot
Maria Kristina Sjörs	Ledamot
Dan Joel Andreas Sköldberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Lindstaf	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Anders Sjörs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-13. Extra stämma med anledning av Fönster- och Balkongprojektet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

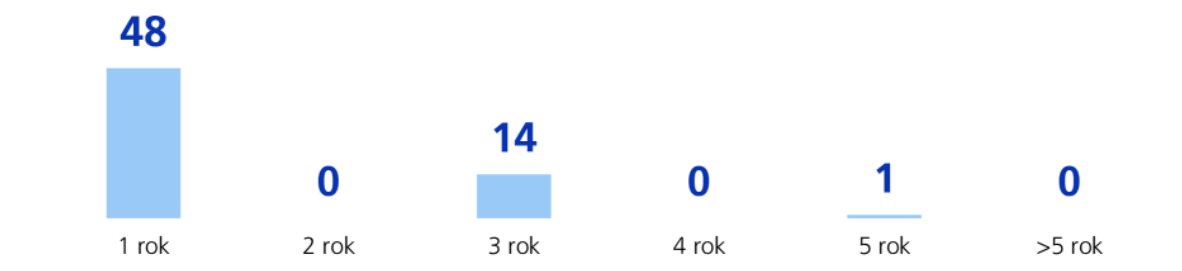
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 192 m², varav 2 839 m² utgör lägenhetsyta och 353 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	2019-09-30
Pizzeria och café	105 m ²	2020-06-30
Lager och kontorsmateriel	173 m ²	2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radon	2017 - 2018	Slutfört och Godkänd mars
OVK	2017	
Installerat nytt torkskåp i tvättstuga nr 2	2017	
Ny belysning i entrén	2014	Slutfört 2014
Takmålmålning delvis	2013	klar juli 2013
Ny trappbelysning	2013	mars 2013
Bredbandskablage från Ownit	2012	Samtliga lägenheter har kablage draget fram till innanför dörr Oktober 2010
Byte av stuprörssektioner samt installation av snörasskydd på taket	2010	
Nya tvättmaskiner	2009	Slutfört sep 2009
Tätning skorstenspipor	2009	Slutfört dec 2009
Ventilation i tvättstuga och källare	2008	Slutfört mars 2008
Renovering av tvättstuga	2008	Slutfört mars 2008
Uppfräschning av entrén	2008	Ny namntavla, anslagstavla samt fasadsiffror
OVK samt energideklaration	2008	Slutfört dec 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering/byte	2018	
Balkonger och räcken	2018	Renovering balkonger

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

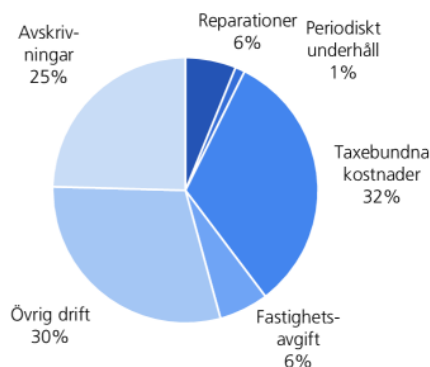
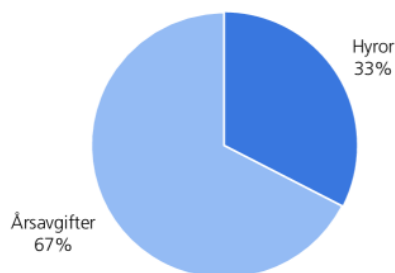
I och med att föreningen under 2018 genomför två större projekt genom att byta balkonger och fönster i fastigheten har lån upptagits. Föreningen har fortfarande likvida medel och möjlighet att amortera löpande.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-10-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 124 543	2 514 239
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 137 859	2 132 841
Finansiella intäkter	29	273
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 242
Ökning av kortfristiga skulder	563	62 757
	2 138 451	2 198 112
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 638 315	1 587 809
Finansiella kostnader	87	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 156	0
	1 640 558	1 587 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 622 436	3 124 543
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	497 893	610 303

*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 1 315 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

Byte av leverantör gällande fastighetsskötsel till Fastighetsägarna AB.

Genomfört en extrastämma för beslut gällande fönster och balkongrening.

Projekten fönster- och balkongrening har påbörjats.

Radonmätning har genomförts för huset med godkänt resultat.

Installerat nytt torkskåp i tvättstuga nummer 2.

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: 98 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 21 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	531	531	531
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 219	1 202	1 202	1 200
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	168	162	176	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	18	17
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	11	-51	206
Nettoomsättning (tkr)	2 132	2 127	2 101	2 092

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 839 m² bostäder och 353 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	1 493 208	245 469	-178 623	1 426 362
S:a bundet eget kapital	49 853 105	245 469	-178 623	49 786 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 777 014	-245 469	189 837	-3 721 382
Årets resultat	-34 605	-34 605	-11 214	11 214
S:a ansamlad förlust	-3 811 620	-280 074	178 623	-3 710 168
S:a eget kapital	46 041 485	-34 605	0	46 076 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 531 545
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 469
summa balanserat resultat	-3 811 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	26 575
att i ny räkning överförs	-3 785 044

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 709	2 127 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 150	5 645
Summa rörelseintäkter		2 137 859	2 132 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 246 020	-1 332 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 017	-163 117
Personalkostnader	Not 6	-118 278	-92 359
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 091	-534 091
Summa rörelsekostnader		-2 172 406	-2 121 900
RÖRELSERESULTAT		-34 547	10 941
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87	0
Summa finansiella poster		-58	273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-34 605	11 214
ÅRETS RESULTAT		-34 605	11 214

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 854 912	43 386 467
Maskiner och inventarier	Not 9	10 353	12 888
Summa materiella anläggningstillgångar		42 865 264	43 399 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 865 264	43 399 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 822 000	2 321 949
Summa kortfristiga fordringar		2 822 000	2 321 951
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		820 493	820 493
Summa kassa och bank		820 493	820 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 642 493	3 142 444
SUMMA TILLGÅNGAR		46 507 757	46 541 799

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 359 897	48 359 897
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 493 208	1 426 362
Summa bundet eget kapital		49 853 105	49 786 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 777 014	-3 721 382
Årets resultat		-34 605	11 214
Summa fritt eget kapital		-3 811 620	-3 710 168
SUMMA EGET KAPITAL		46 041 485	46 076 091
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		117 708	154 243
Skatteskulder		3 409	448
Övriga skulder		15 635	29 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	329 520	281 356
Summa kortfristiga skulder		466 272	465 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 507 757	46 541 799

Noter

Beloppen 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 periodisering 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 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
Fastighetsförbättring	5 år	5 år
Värmepump	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 428 223	1 428 223
Hyror bostäder	191 285	191 285
Hyror lokaler momspliktiga	346 710	338 916
Hyror lokaler	76 557	75 499
Hyror parkering	64 800	64 800
Hyror förråd	9 600	9 600
Avgift andrahandsuthyrning	14 499	18 827
Öresutjämning	35	46
	2 131 709	2 127 195

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	6 150	0
	Övriga intäkter	0	5 645
		6 150	5 645

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 172	44 644
	Fastighetsskötsel beställning	32 536	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 046	8 622
	Snöröjning/sandning	12 801	7 257
	Städning entreprenad	31 490	27 560
	Städning enligt beställning	5 393	11 780
	Mattvätt/Hyrmattor	20 614	22 742
	Sotning	4 419	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 166	0
	Hissbesiktning	3 273	3 079
	Myndighetstillsyn	9 090	9 180
	Bevakning	4 494	0
	Gemensamma utrymmen	1 503	597
	Garage	553	0
	Gård	2 903	1 695
	Serviceavtal	29 289	16 135
	Förbrukningsmateriel	9 639	6 399
	Störningsjour och larm	0	8 951
	Fordon	0	178
		186 381	168 818
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 616
	Tvättstuga	2 081	11 930
	Vind	1 514	0
	Lås	880	4 545
	VVS	4 000	32 007
	Elinstallationer	2 424	0
	Hiss	3 690	5 564
	Tak	0	5 624
	Fönster	3 300	0
	Vattenskada	116 776	0
		134 665	61 287
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	26 575	0
	Vind	0	9 888
	Ventilation	0	68 409
	Huskropp utvändigt	0	100 326
		26 575	178 623
	Taxebundna kostnader		
	El	67 334	61 580
	Värme	535 127	517 594
	Vatten	70 822	61 709
	Sophämtning/renhållning	29 176	37 324
	Grovsopor	0	1 358
		702 459	679 565
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	51 273
	Självrisk	22 000	22 000
	Samfällighetsavgift	26 028	26 028
	Kabel-TV	16 837	16 624
		64 865	115 925
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 075	128 114
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 246 020	1 332 332

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 516	2 767
	Juridiska åtgärder	7 982	0
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Övriga förluster	0	9 000
	Revisionsarvode extern revisor	15 349	15 353
	Föreningskostnader	3 111	80
	Fritids- och trivselkostnader	576	0
	Förvaltningsarvode	118 865	115 698
	Administration	4 869	3 756
	Korttidsinventarier	3 180	0
	Konsultarvode	108 519	9 415
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 200
		274 017	163 117
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	69 999
	Sociala kostnader	28 278	22 360
		118 278	92 359
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	113 407	113 407
	Förbättringar	418 149	418 149
	Inventarier	2 535	2 535
		534 091	534 091

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-6 545 646	-6 014 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 556	-531 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 077 202	-6 545 646
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 854 912	43 386 467
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 915 814	13 915 814
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 381 000	27 381 000
	Taxeringsvärde mark	54 442 000	54 442 000
		81 823 000	81 823 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	4 823 000	4 823 000
		81 823 000	81 823 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	336 891	336 891
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	336 891	336 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-324 003	-321 468
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 535	-2 535
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-326 538	-324 003
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 353	12 889
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	2 150	0
	Skattekonto	17 907	17 899
	Klientmedel hos SBC	2 801 943	2 304 050
		2 822 000	2 321 949

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 426 362	1 294 793
	Reservering enligt stadgar	245 469	245 469
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 623	-113 900
	Vid årets slut	1 493 208	1 426 362

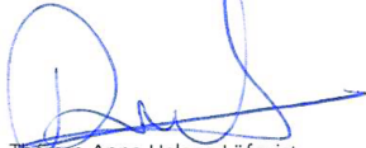
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 847 000	12 847 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	90 000	70 000
	Sociala avgifter	28 278	21 994
	Avgifter och hyror	211 242	189 362
		329 520	281 356

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Balkong- och fönsterrenovering.
	Energideklaration.
	Satsning på ytermiljön.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 4 2018



Therese Anna Helena Löfqvist
Ordförande



Euris Ljubomir Acimovic
Ledamot



James Tommie Ekholm
Ledamot



Maria Kristina Sjös
Ledamot



Dan Joel Andreas Sköldberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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.

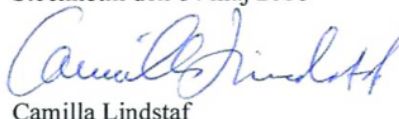
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 14 maj 2018



Camilla Lindstaf

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 428 200	1 428 223	1 428 223
Hyror bostäder	191 300	191 285	191 285
Hyror lokaler momspliktiga	344 300	346 710	338 916
Hyror lokaler	76 400	76 557	75 500
Hyror parkering	64 800	64 800	64 800
Hyror förråd	9 600	9 600	9 600
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	14 499	0
Öresutjämning	0	35	0
Fakturerade kostnader	0	6 150	0
	2 124 600	2 137 859	2 108 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-3 172	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-35 000	-32 536	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-7 046	-9 000
Snöröjning/sandning	-7 500	-12 801	-5 000
Städning entreprenad	-36 000	-31 490	-28 100
Städning enligt beställning	-6 000	-5 393	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-22 000	-20 614	-22 000
Sotning	-4 500	-4 419	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-8 166	0
Hissbesiktning	-3 200	-3 273	-3 000
Myndighetstillsyn	-2 500	-9 090	-2 200
Bevakning	-4 600	-4 494	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 503	-1 000
Garage	0	-553	0
Gård	-2 000	-2 903	-2 000
Serviceavtal	-21 500	-29 289	-19 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-9 639	-7 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	-8 900
	-166 800	-186 381	-171 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-2 081	0
Vind	0	-1 514	0
Lås	0	-880	0
VVS	0	-4 000	0
Elinstallationer	0	-2 424	0
Hiss	0	-3 690	0
Fönster	0	-3 300	0
Vattenskada	0	-116 776	0
	-60 000	-134 665	-60 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-26 575	0
	0	-26 575	0
Taxebundna kostnader			
El	-67 500	-67 334	-60 100
Värme	-542 500	-535 127	-520 000
Vatten	-71 000	-70 822	-61 800
Sophämtning/renhållning	-38 500	-29 176	-35 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-719 500	-702 459	-679 900

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 500	0	-48 200
Självrisk	0	-22 000	0
Samfällighetsavgift	-26 500	-26 028	-19 500
Kabel-TV	-17 100	-16 837	-16 900
	-97 100	-64 865	-84 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-133 500	-131 075	-131 128
	-133 500	-131 075	-131 128
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 600	-4 516	-2 700
Juridiska åtgärder	0	-7 982	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-850	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 349	-15 700
Föreningskostnader	-1 000	-3 111	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-576	0
Förvaltningsarvode	-122 800	-118 865	-118 600
Administration	-5 000	-4 869	-3 000
Korttidsinventarier	0	-3 180	0
Konsultarvode	0	-108 519	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 200	-6 400
	-156 900	-274 017	-148 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-28 300	-28 278	-17 000
	-118 300	-118 278	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-113 400	-113 407	-113 407
Förbättringar	-394 500	-418 149	-418 150
Inventarier	-2 500	-2 535	-2 535
	-510 400	-534 091	-534 092
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 962 500	-2 172 406	-1 896 320
RÖRELSERESULTAT	162 100	-34 547	212 004
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Övriga räntekostnader	0	-87	0
	0	-58	100
RESULTAT	162 100	-34 605	212 104