



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karteschen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2021 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske det närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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 1981-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Karteschen Samfällighet. Föreningens andel är 11,78 procent. Samfälligheten förvaltar parkområdet inom kvarteret Karteschen.

#### Styrelsen

Hélène Sundman	Ordförande
Anders Aquilonius	Ledamot
Stefan Bertram	Ledamot
Dag Tyllered	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Eva Yng	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Erik Eriksson	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

David Bengtsson  
Bo Sundman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-21. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna § 9.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-21. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna § 9.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

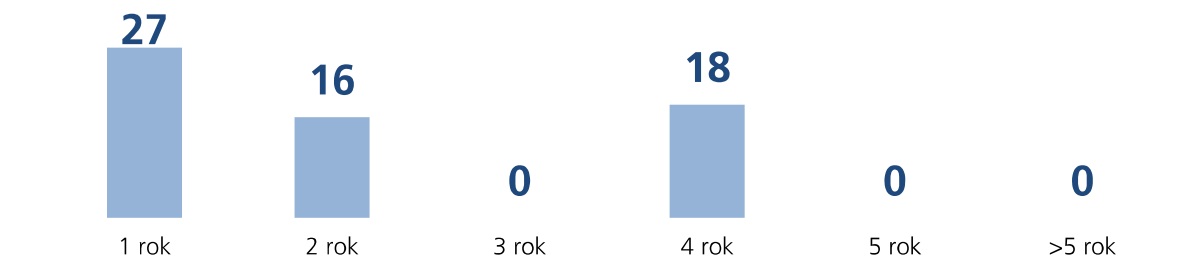
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 489 m<sup>2</sup>, varav 3 392 m<sup>2</sup> utgör boyta 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 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Polering av marmorgolv i trapphus	2022	
asbestsanering av rör i källaren		
Piskbalkongen renoverad	2021	
Garagedörrarna renoverade	2021	
Nya frånluftsfläktar och rökgasfläktar	2020	
Ny undercentral för fjärrvärmen, ombyggnad av pump rum	2019	
Renovering av hiss, nytt hiss maskineri	2018	
Förbättrad tak säkerhet	2018	
Renovering och målning av alla lägenhetsfönster och källarfönster, byte av vindsfönster	2017	
Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter	2017	
Installation av säkerhets kåpor på lägenhetsdörrar	2016	
Målning stuprörsanslutningar	2015	
Målning golv, väggar och tak undercentral	2015	
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum	2015	
Målning trapphus	2015	
Byte av avlopps stam mellan fastigheten och anslutningen i gatan	2015	
Byte portkodlås	2015	
Målning trappräcken utomhus	2015	
Förbättring tillträde tak	2015	
Byte tvättmaskin mangelrum	2015	
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd	2015	
Byte drännpump tvättstuga	2014	
Renovering tvättstuga	2012	
Hisskorg renoverad	2011	
Nya säkerhetsdörrar	2010	
Reparation av sopkärl till sopsug	2007	
Tätning av röckanaler	2006	
Rensning ventilationskanaler	2006	
Omläggning av tak	1999	
Putsning av fasad	1999	
Renovering av balkonger	1999	Gäller fyrrummarna
Ny ytter port	1999	
Nya balkonger	1999	Gäller resten av balkongerna
El stambyte, rörstambyte kök och badrum	1997	
Installation sopsug	1994	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte till energisnål belysning i allmänna utrymmen	2023
Renovering av fasaden och balkonger	2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Basutbud TV, bredband	Tele2 Sverige AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB och styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme och el	Stockholm Exergi AB, Ellevio AB, Eskilstuna Energi & Miljö
Service av hissen	Trygga Hiss i Stockholm AB
Tillsyn och kontroll av undercentralen	Fastighetsägarna Stockholm AB
Hemsidan, domännamn, webshotell företag	Bostadsrätterna, Simply.com
Försäkringar	Länsförsäkringar Stockholm
Städning	Straxclean Städservice, enskild firma
Trädgårdsskötsel	Miljö & Trädgårdsservice AB
El skrot	Recycling i Stockholm AB
Returpapper	Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB
Service av sopsugssystemet	Envac Scandinavia AB
Avfallshantering	Stockholms Stad, fakturering via Stockholm Vatten Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

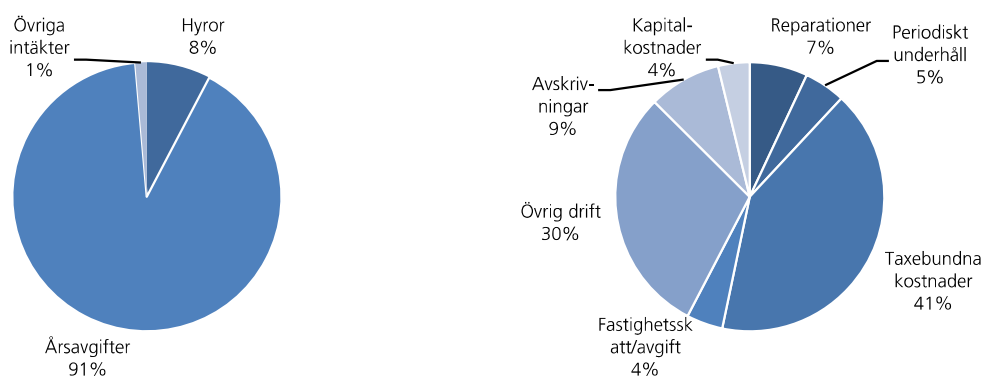
## Föreningens ekonomi

Renoveringen av fasad och balkonger kommer att finansieras med banklån.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>753 952</b>	<b>777 787</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 576 759	2 566 167
Finansiella intäkter	2 431	4
Ökning av kortfristiga skulder	51 994	0
	<b>2 631 184</b>	<b>2 566 171</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 102 267	2 449 647
Finansiella kostnader	89 311	91 754
Ökning av kortfristiga fordringar	16 478	1 165
Minskning av långfristiga skulder	37 600	37 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 841
	<b>2 245 656</b>	<b>2 590 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 139 480</b>	<b>753 952</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>385 528</b>	<b>-23 835</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling av fasad- och balkongrening.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	691	684	658	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 148	2 159	2 170	2 181
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	22	17	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	218	216	198	200
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	21	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	26	26	32
Soliditet (%)	42	42	42	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	-184	-250	22
Nettoomsättning (tkr)	2 576	2 560	2 465	2 373

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



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 753 590	0	0	6 753 590
Fond för yttre underhåll	507 850	507 850	-507 850	507 850
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 261 440</b>	<b>507 850</b>	<b>-507 850</b>	<b>7 261 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 673 786	-507 850	324 135	-1 490 072
Årets resultat	179 128	179 128	183 715	-183 715
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 494 659</b>	<b>-328 722</b>	<b>507 850</b>	<b>-1 673 786</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 766 781</b>	<b>179 128</b>	<b>0</b>	<b>5 587 654</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	179 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 165 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 850
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 494 659</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 494 659</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 576 039	2 559 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	6 262
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 576 759</b>	<b>2 566 167</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 868 669	-2 216 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 598	-165 320
Personalkostnader	Not 6	-79 000	-67 642
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 485	-208 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 310 752</b>	<b>-2 658 132</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>266 007</b>	<b>-91 965</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 431	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 311	-91 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 880</b>	<b>-91 750</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>179 128</b>	<b>-183 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>179 128</b>	<b>-183 715</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,11</span>	12 421 326	12 629 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 421 326</b>	<b>12 629 811</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 421 326</b>	<b>12 629 811</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 697	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 140 268	755 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 157 965</b>	<b>755 911</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 619	3 666
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 619</b>	<b>3 666</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 161 583</b>	<b>759 577</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 582 909</b>	<b>13 389 388</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 753 590	6 753 590
Fond för yttre underhåll	Not 10	507 850	507 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 261 440</b>	<b>7 261 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 673 786	-1 490 072
Årets resultat		179 128	-183 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 494 659</b>	<b>-1 673 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 766 781</b>	<b>5 587 654</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 284 400	7 322 000
Leverantörsskulder		211 892	230 718
Skatteskulder		5 090	9 546
Övriga skulder		0	26 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	314 746	213 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 816 128</b>	<b>7 801 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 582 909</b>	<b>13 389 388</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	63 år	63 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 342 993	2 320 464
Hyror parkering	79 200	79 200
Hyror garage	118 800	129 600
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Avgift andrahandsuthyrning	24 553	30 547
Öresutjämning	108	94
	<b>2 576 039</b>	<b>2 559 905</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	720	6 262
	<b>720</b>	<b>6 262</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 276	38 851
	Fastighetsskötsel beställning	3 712	2 643
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	21 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 083	0
	Snöröjning/sandning	17 700	27 389
	Städning entreprenad	50 875	55 500
	Städning enligt beställning	66 657	3 500
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Sophantering	16 762	6 321
	Gård	0	585
	Serviceavtal	6 565	5 832
	Förbrukningsmateriel	2 097	5 353
	Teleport/hissanläggning	750	1 875
	Brandskydd	4 250	0
		<b>280 220</b>	<b>170 805</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	25 000	0
	Tvättstuga	21 259	29 282
	Sophantering/återvinning	1 166	0
	Entré/trapphus	10 703	0
	Lås	0	3 892
	Installationer	2 225	0
	VVS	82 020	20 456
	Värmeanläggning/undercentral	588	8 943
	Hiss	24 408	6 163
	Balkonger/altaner	0	6 375
	Mark/gård/utemiljö	0	33 694
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 000
		<b>167 369</b>	<b>112 804</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	0
	Fasad	120 365	0
	Balkonger/altaner	0	577 344
	Garage/parkering	0	123 885
		<b>120 365</b>	<b>701 229</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	114 543	75 567
	Värme	759 552	752 942
	Vatten	83 838	76 712
	Sophämtning/renhållning	32 124	62 257
	Grovsopor	1 637	0
		<b>991 694</b>	<b>967 478</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 755	68 146
	Samfällighetsavgift	28 292	0
	Kabel-TV	98 871	94 330
		<b>202 918</b>	<b>162 476</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>106 103</b>	<b>101 893</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 868 669</b>	<b>2 216 685</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	0	1 478
	Tele- och datakommunikation	773	29 055
	Inkassering avgift/hyra	512	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 406	21 319
	Föreningskostnader	1 864	450
	Fritids- och trivselkostnader	800	539
	Förvaltningsarvode	83 014	81 232
	Administration	17 742	5 228
	Konsultarvode	9 875	14 625
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 360
		<b>154 598</b>	<b>165 320</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	60 000	60 000
	Sociala kostnader	19 000	7 642
		<b>79 000</b>	<b>67 642</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	176 130	176 130
	Förbättringar	32 355	32 355
		<b>208 485</b>	<b>208 485</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 678 502	-4 470 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 485	-208 485
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 886 987</b>	<b>-4 678 502</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 421 326</b>	<b>12 629 811</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 278 000	4 278 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 607 000	36 528 000
	Taxeringsvärde mark	126 345 000	88 345 000
		<b>171 952 000</b>	<b>124 873 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	170 000 000	123 000 000
	Lokaler	1 952 000	1 873 000
		<b>171 952 000</b>	<b>124 873 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	4 406	5 620
	Klientmedel hos SBC	464 468	750 286
	Räntekonto hos SBC	671 393	0
		<b>1 140 268</b>	<b>755 906</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	507 850	643 909
	Reservering enligt stadgar	507 850	507 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-507 850	-643 909
	<b>Vid årets slut</b>	<b>507 850</b>	<b>507 850</b>



Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,480 %	750 000	750 000	2023-03-01
	Handelsbanken	3,350 %	3 534 400	3 572 000	2023-02-10
	Handelsbanken	0,480 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 284 400</b>	<b>7 322 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 284 400	-7 322 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 096 400 kr.  
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	60 000	0
	Sociala avgifter	19 000	0
	Ränta	17 855	9 691
	Avgifter och hyror	1 800	203 704
	Avgifter och hyror	216 091	0
		<b>314 746</b>	<b>213 395</b>

#### Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fasad och balkonger börjar i mars 2023 och beräknas avslutas i september.

## Styrelsens underskrifter

Stockholm den 23, 5 2023



Hélène Sundman  
Ordförande



Anders Aquilonius  
Ledamot

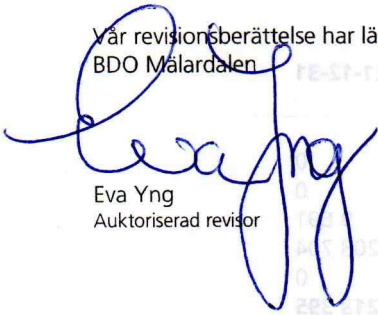


Stefan Bertram  
Ledamot



Dag Tyllered  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25, 5 2023  
BDO Mälardalen



Eva Yng  
Auktoriserad revisor



Erik Eriksson  
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 Brf Karteschen 7 för år 2022.

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 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen 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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Brf Karteschen 7 för år 2022 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.

### Grund för 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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, viktiga 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.

Stockholm den 25/5 2023

Eva Yng

Auktoriserad revisor

Erik Eriksson

Intern Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)