



# Styrelsen för Brf Karteschen 2

Org.nr: 769611-6743

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

## ARSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Karteschen 2 får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1929 på fastigheten Karteschen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Västra storgatan 54, Södra Kaserngatan 3 och Västra Vallgatan 39 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	6	416
3	2	163
4	1	108
5	3	493
6	2	368
7	3	672
	17	2 220

Lokaler, hyresrätt	6	532
--------------------	---	-----

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-01, varvid 9 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars-Andreas Nilsen	Ordförande
Jennie Johnsson	Vice ordförande
Anna Borg	Sekreterare
Henrik Ståleker	Ledamot
Pia Mastenstrand	Suppleant
Tanja Michailidou	Suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Johan Törnquist från Revisionsbyrån i Kristianstad.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
C4 Energi	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.  
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-05-12 tillsammans med konsult från HSB Skåne

### Underhåll

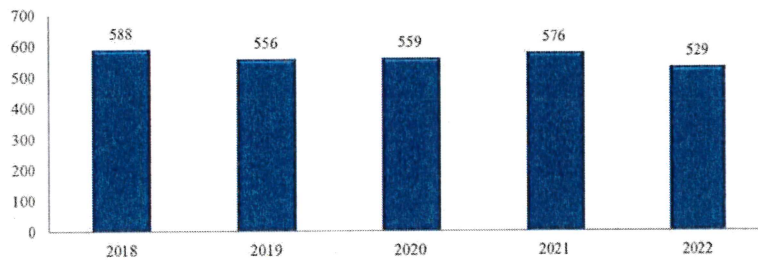
Föreningen planerar för framtida underhåll

År 2023	Repiping av stammar (eventuellt fullt stambyte)
År 2024	Byte vattenledningar & dränering
År 2025	Byte elcentraler och elstammar

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 529 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 062 875 kr. Under året har föreningen amorterat 192504 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22

Under året har, baserat på kontraktsdatum, inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts inga bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

2

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 973	1 961	1 879	1 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	254	113	-41
Eget kapital, tkr	20 535	20 342	20 089	19 976
Taxeringsvärde, tkr	33 505	32 176	32 176	30 972
-varav byggnad, tkr	19 400	20 137	20 137	19 969
Soliditet, %	52%	52%	51%	51%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	529	576	559	556
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	1 258	1 239	1 178	1 218
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 136	8 223	8 306	8 393
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	89	99	134	154
Räntekänslighet, %	11%	14%	15%	14%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	54%	57%	57%	60%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	235	235	225	225
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	297	351	266	238
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	129	135	116	125

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 602 700	3 148 258	220 035	117 787	253 599	20 342 379
Balanseras i ny räkning				253 599	-253 599	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 000	-62 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					192 487	192 487
Belopp vid årets utgång	16 602 700	3 148 258	282 035	309 386	192 487	20 534 866

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	371 386
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-62 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	192 487
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>501 873</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	501 873





<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 972 905	1 960 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 976
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 972 905</b>	<b>1 979 592</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-878 986	-793 007
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-67 369
Övriga externa kostnader	Not 6	-58 353	-1 238
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-645 699	-645 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 583 038</b>	<b>-1 507 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>389 867</b>	<b>472 279</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21	1 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 401	-220 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 380</b>	<b>-218 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>192 487</b>	<b>253 599</b>

M

**Balansräkning** **2022-12-31**      **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	36 523 176	37 168 876
	<u>36 523 176</u>	<u>37 168 876</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Not 9	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**36 538 176      37 183 876**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

15 766      1

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10      9 493      40

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11      33 857      11 591

**Summa kortfristiga fordringar**59 116      11 632*Kassa och bank*

Bank

Not 12      2 563 181      1 869 513

**Summa kassa och bank**2 563 181      1 869 513**Summa omsättningstillgångar**2 622 297      1 881 145**Summa tillgångar**39 160 473      39 065 021

✓

**Balansräkning**

2022-12-31

2021-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	16 602 700	16 602 700
Upplåtelseavgifter	3 148 258	3 148 258
Fond för yttre underhåll	282 035	220 035
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 032 993</b>	<b>19 970 993</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	309 386	117 787
Årets resultat	192 487	253 599
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>501 873</b>	<b>371 386</b>

**Summa eget kapital****20 534 866**      **20 342 379****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 209 667	18 062 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 209 667</b>	<b>18 062 875</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		8 853 208	192 504
Leverantörsskulder		170 891	4 874
Aktuell skatteskuld	Not 14	0	4 276
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	152 335	148 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	239 507	309 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 415 940</b>	<b>659 767</b>

**Summa skulder****18 625 607**      **18 722 642****Summa eget kapital och skulder****39 160 473**      **39 065 021**

w



<b>Kassaflödesanalys</b>	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	389 867	472 279
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	645 699	645 699
	<u>1 035 567</u>	<u>1 117 978</u>
Erhållen ränta	21	1 589
Erlagd ränta	-205 531	-220 269
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>830 056</u>	<u>899 298</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 484	916
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	103 600	-9 433 661
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>886 172</u>	<u>-8 533 447</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-520 708
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-520 708</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-192 504	9 224 257
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-192 504</u>	<u>9 224 257</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>693 668</b>	<b>170 102</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 869 513	1 699 412
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 563 181</u>	<u>1 869 513</u>
	<b>693 668</b>	<b>170 102</b>

w



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 231 548	1 279 500
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-58 044	0
	Hysesintäkt lokaler	669 252	659 220
	Konsumtionsavgift värme	14 520	14 520
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	480	480
	Intäkt andrahandsupplåtelse	108 648	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 501	6 896
		<b>1 972 905</b>	<b>1 960 616</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	0	18 976
		<b>0</b>	<b>18 976</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-184 666	-83 379
	El	-23 049	-16 694
	Uppvärmning	-267 634	-290 706
	Vatten	-65 357	-65 416
	Renhållning	-64 470	-62 484
	Bevakningskostnader	-2 295	0
	TV, bredband, iptelefoni	-25 342	-24 618
	Serviceavtal	-20 004	0
	Förvaltningskostnader	-135 234	-133 260
	Försäkringar	-22 108	-20 962
	Fastighetsskatt	-64 852	-92 584
	Övriga driftskostnader	-3 975	-2 903
		<b>-878 986</b>	<b>-793 007</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-44 842
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-22 526
		<b>0</b>	<b>-67 369</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-17 106	-17 100
	Övriga förvaltningskostnader	-3 205	-1 400
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 572	-10 066
	Föreningsverksamhet	-1 625	0
	Konsulter	-29 438	27 328
	Stämma och styrelse	-408	0
		<b>-58 353</b>	<b>-1 238</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-645 699	-645 699
		<b>-645 699</b>	<b>-645 699</b>

*W*

**Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2136

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 293 352	31 772 644
Årets investering byggnader	0	520 708
Ingående anskaffningsvärde mark	7 809 099	7 809 099
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 102 451</b>	<b>40 102 451</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 933 575	-2 287 876
Årets avskrivningar byggnader	-645 699	-645 699
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 579 275</b>	<b>-2 933 576</b>

**Utgående redovisat värde**

36 523 176 37 168 876

Redovisade värden byggnader

28 714 077 29 359 777

Redovisade värden mark

7 809 099 7 809 099

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus		19 400 000	8 800 000	28 200 000	25 204 000
Lokaler		3 890 000	1 415 000	5 305 000	6 972 000
		<b>23 290 000</b>	<b>10 215 000</b>	<b>33 505 000</b>	<b>32 176 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 624 000	21 624 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 624 000</b>	<b>21 624 000</b>

**Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

Aktier	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	58	40
Övrig skattefordran	9 435	0
	<b>9 493</b>	<b>40</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	5 615	5 263
Förutbetalda kabel-TV och bredband	0	6 328
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 242	0
	<b>33 857</b>	<b>11 591</b>

**Not 12 Bank**

Sparbanken Skåne	2 563 181	1 869 513
	<b>2 563 181</b>	<b>1 869 513</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,22%	2024-11-10	5 983 839	64 172
Sparbanken Skåne AB	1,08%	2023-08-10	2 777 490	29 160
Swedbank Hypotek AB	0,87%	2023-11-24	5 967 796	64 172
Swedbank Hypotek AB	1,16%	2024-11-25	3 333 750	35 000
			<b>18 062 875</b>	<b>192 504</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 218 417

Nästa års amortering av långfristig skuld

99 172

Lån som ska konverteras inom ett år

8 745 286

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**8 844 458**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

770 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 100 355

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 14 Aktuell skatteskuld**

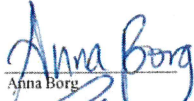
Årets beräknade skatteskuld	0	4 276
	<b>0</b>	<b>4 276</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	149 732	147 224
Övriga kortfristiga skulder	2 603	1 163
	<b>152 335</b>	<b>148 387</b>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 489	97 540
Upplupna räntekostnader	10 062	18 192
Upplupen revision	18 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	159 793	164 519
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 163	11 475
	<u>239 507</u>	<u>309 726</u>

Kristianstad 8 / 5 2023

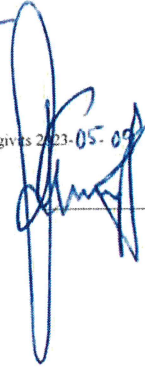
  
Anna Borg

  
Henrik Ståleker

  
Jennie Johnsson

  
Lars-Andreas Nilsen

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-09

  
Johan Tomquist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Karteschen 2**  
Org.nr 769611-6743

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Kristianstad 230509

Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.