





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karteschen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 de 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.
- Årsavgifterna höjs från 2021-04-01.

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
Nils Grundberg	Ledamot
Göran Winqvist	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Aquilonius och Stefan Bertram.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Eva Yng  
Björn Johansson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BDO Mälardalen AB

### Valberedning

Helene Broman  
Marie Englund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

### 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

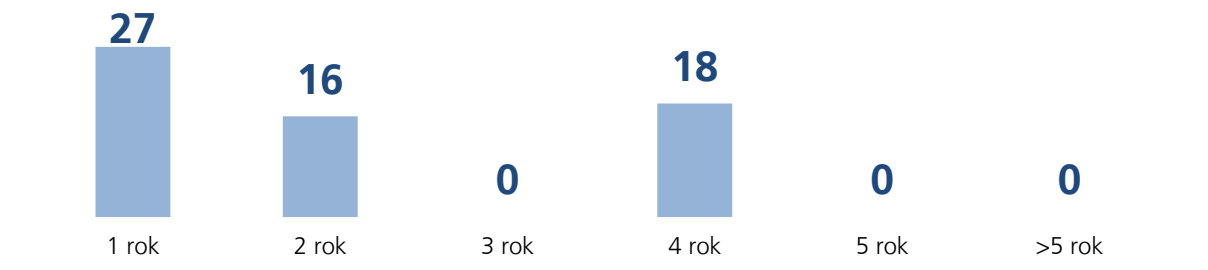
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen:



Flera fyror är ombyggda till treor. Enligt normerna för det riksomfattande lägenhetsregistret är det minsta rummet i de ej ombyggda fyrona för litet för att få kallas rum, varför även de lägenheterna i det sammanhanget benämns tre rum och kök.

### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd  
Tvättstuga



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya frånluftsfläktar och rökgasfläktar	2020	
Ny undercentral för fjärrvärmen, ombyggnad av pumprum	2019	
Renovering av hiss, nytt hissmaskineri	2018	
Förbättrad taksäkerhet	2018	
Renovering och målning av alla lägenhetsfönster och källarfönster, byte av vindfönster	2017	
Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter	2017	
Installation av säkerhetskåpor på lägenhetsdörrar	2016	
Målning golv, väggar och tak undercentral	2015	
Målning stuprörsanslutningar	2015	
Förbättring tillträde tak	2015	
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum	2015	
Byte portkodlås	2015	
Byte av avloppsstam mellan fastigheten och anslutningen i gatan	2015	
Målning trapphus	2015	
Målning trappräcken utomhus	2015	
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd	2015	
Byte tvättmaskin mangelrum	2015	
Byte drännpump tvättstuga	2014	
Renovering tvättstuga	2012	
Hisskorg renoverad	2011	
Nya säkerhetsdörrar	2010	
Reparation av sopkärl till sopsug	2007	
Rensning ventilationskanaler	2006	
Tätning av rökkanaler	2006	
Omläggning av tak	1999	
Putsning av fasad	1999	
Renovering av balkonger	1999	Gäller fyrarummarna
Ny ytterport	1999	
Nya balkonger	1999	Gäller resten av balkongerna
Elstambyte, rörstambyte	1997	
Installation sopsug	1994	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering av piskbalkongen	2021	
Underhåll av balkonger	2021–2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

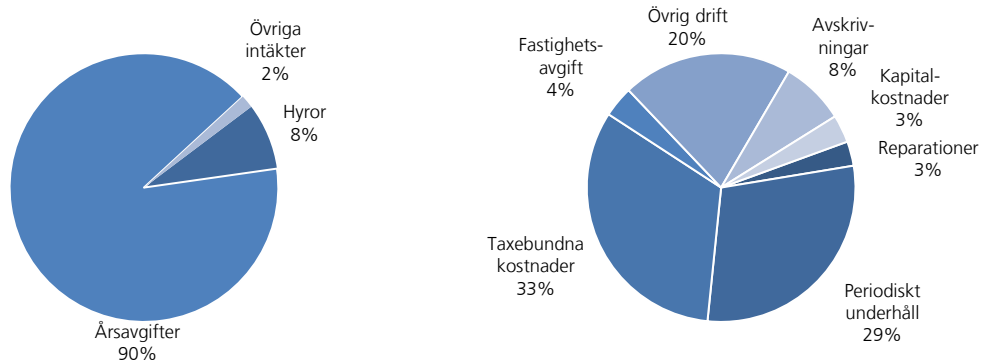
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 4 % efter att ha varit oförändrade sedan 2014. I december 2020 beslutade styrelsen om höjning med 4 % från 2021-04-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>801 444</b>	<b>603 612</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 467 811	2 374 636
Finansiella intäkter	51	138
Minskning kortfristiga fordringar	4 620	6 674
Ökning av kortfristiga skulder	50 422	0
	<b>2 522 905</b>	<b>2 381 448</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 419 280	2 034 481
Finansiella kostnader	89 682	110 153
Minskning av skulder till kreditinstitut	37 600	37 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 382
	<b>2 546 562</b>	<b>2 183 616</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>777 787</b>	<b>801 444</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-23 657</b>	<b>197 832</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 1 429 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

Nya frånluftsfläktar och rökgasfläktar installerades under 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	639	639	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 170	2 181	2 192	2 203
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	21	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	198	200	192	182
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	16	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	32	35	36
Soliditet (%)	42	43	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-250	22	-355	-1 704
Nettoomsättning (tkr)	2 465	2 373	2 352	2 353

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	643 909	507 850	-371 791	507 850
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 397 499</b>	<b>507 850</b>	<b>-371 791</b>	<b>7 261 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 376 547	-507 850	393 446	-1 262 143
Årets resultat	-249 584	-249 584	-21 655	21 655
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 626 131</b>	<b>-757 434</b>	<b>371 791</b>	<b>-1 240 488</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 771 368</b>	<b>-249 584</b>	<b>0</b>	<b>6 020 952</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-249 584
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-868 697
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 850
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 626 131</b>

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

643 909
<b>-982 222</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 465 141	2 373 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 670	1 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 467 811</b>	<b>2 374 636</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 219 388	-1 768 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 851	-190 342
Personalkostnader	Not 6	-61 041	-75 537
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 485	-208 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 627 765</b>	<b>-2 242 966</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-159 953</b>	<b>131 670</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 682	-110 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 631</b>	<b>-110 015</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-249 584</b>	<b>21 655</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-249 584</b>	<b>21 655</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	12 838 296	13 046 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 838 296</b>	<b>13 046 781</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 838 296</b>	<b>13 046 781</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	198
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	597 572	626 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>597 632</b>	<b>626 609</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	184 616	183 916
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>184 616</b>	<b>183 916</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>782 247</b>	<b>810 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 620 543</b>	<b>13 857 305</b>



---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 753 590	6 753 590
Fond för yttre underhåll	Not 10	643 909	507 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 397 499</b>	<b>7 261 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 376 547	-1 262 143
Årets resultat		-249 584	21 655
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 626 131</b>	<b>-1 240 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 771 368</b>	<b>6 020 952</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	7 359 600	7 397 200
Leverantörsskulder		188 374	120 642
Skatteskulder		9 466	6 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	291 735	312 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 849 175</b>	<b>7 836 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 620 543</b>	<b>13 857 305</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	63 år	63 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 231 214	2 166 226
Hyror parkering	79 200	79 200
Hyror garage	118 800	108 000
Avgift andrahandsuthyrning	35 869	19 763
Öresutjämning	57	67
	<b>2 465 141</b>	<b>2 373 256</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	2 670	1 380
	<b>2 670</b>	<b>1 380</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 254	34 092
	Fastighetskötsel beställning	3 800	4 109
	Fastighetskötsel gård entreprenad	20 625	19 500
	Fastighetskötsel gård beställning	45 600	0
	Snöröjning/sandning	8 531	16 751
	Städning entreprenad	55 500	56 156
	Städning enligt beställning	4 250	3 938
	Sotning	0	6 825
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 550
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Myndighetstillsyn	4 200	0
	Soppantering	2 266	0
	Gård	19	919
	Serviceavtal	9 969	5 023
	Förbrukningsmateriel	2 185	3 103
	Brandskydd	6 612	0
		<b>194 223</b>	<b>154 341</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	21 019	10 750
	Tvättstuga	25 021	8 211
	Soppantering/återvinning	5 297	2 218
	Lås	3 198	4 766
	VVS	17 351	40 867
	Värmeanläggning/undercentral	2 250	8 354
	Elinstallationer	0	21 052
	Tak	1 781	0
	Mark/gård/utemiljö	4 239	0
		<b>80 156</b>	<b>96 218</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	5 000
	Stambyte	0	5 666
	Värmeanläggning	0	361 125
	Ventilation	794 125	0
		<b>794 125</b>	<b>371 791</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 640	67 858
	Värme	690 739	696 337
	Vatten	73 005	56 348
	Sophämtning/renhållning	64 113	49 826
	Grovsopor	0	3 472
		<b>886 497</b>	<b>873 841</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 411	63 226
	Samfällighetsavgift	7 073	21 219
	Kabel-TV	92 720	90 747
		<b>164 204</b>	<b>175 192</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 183</b>	<b>97 219</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 219 388</b>	<b>1 768 602</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	1 334	1 837
	Tele- och datakommunikation	7 209	2 944
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	19 375
	Föreningskostnader	438	8 779
	Förvaltningsarvode	79 500	78 288
	Administration	4 278	4 527
	Konsultarvode	11 733	61 580
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
		<b>138 851</b>	<b>190 342</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	1 041	15 537
		<b>61 041</b>	<b>75 537</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	176 130	176 130
	Förbättringar	32 355	32 355
		<b>208 485</b>	<b>208 485</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 308 313	17 308 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 308 313</b>	<b>17 308 313</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 261 532	-4 053 047
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 485	-208 485
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 470 017</b>	<b>-4 261 532</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 838 296</b>	<b>13 046 781</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 278 000	4 278 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 528 000	36 528 000
	Taxeringsvärde mark	88 345 000	88 345 000
		<b>124 873 000</b>	<b>124 873 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	123 000 000	123 000 000
	Lokaler	1 873 000	1 873 000
		<b>124 873 000</b>	<b>124 873 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	4 400	4 405
	Klientmedel hos SBC	593 172	617 529
	Fordringar	0	4 477
		<b>597 572</b>	<b>626 411</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	507 850	507 850
	Reservering enligt stadgar	507 850	507 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-371 791	-507 850
	<b>Vid årets slut</b>	<b>643 909</b>	<b>507 850</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,250 %	750 000	750 000	2021-03-08
	Handelsbanken	1,250 %	3 609 600	3 647 200	2021-02-08
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-02
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 359 600</b>	<b>7 397 200</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 359 600	-7 397 200	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 171 600 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	9 950	18 852
	Ränta	10 284	8 325
	Avgifter och hyror	211 501	224 832
		<b>291 735</b>	<b>312 009</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Piskbalkongen kommer att renoveras under 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19/4 2021



Hélene Sundman  
Ordförande



Anders Aquilonius  
Ledamot



Stefan Bertram  
Ledamot

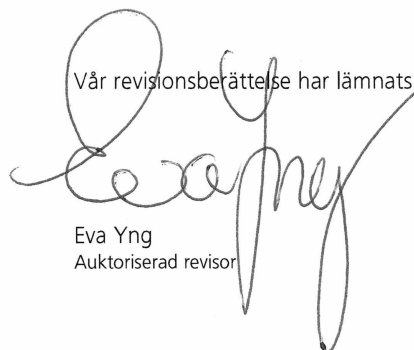


Nils Grundberg  
Ledamot



Göran Winqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021



Eva Yng  
Auktoriserad revisor



Björn Johansson  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 avveckla 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 revisionsssed 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 2020 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den  
Eva Yng

27/4 2021

Auktoriserad revisor



Björn Johansson

Intern Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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