

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karteschen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-22.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Karteschen 7	1981	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 3 392 kvm. Byggnadens totalyta är 3 489 kvm varav 97 kvm är garage.

Styrelsens sammansättning

Hélène Sundman	Ordförande
Anders Aquilonius	Styrelseledamot
Stefan Bertram	Styrelseledamot
Dag Tyllered	Styrelseledamot
David Bengtsson	Suppleant

Valberedning

Susanne Jörgensen
Catarina Skoog Aquilonius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Eva Yng Auktoriserad revisor BDO Mälardalen
Erik Eriksson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Ny puts på fasaden, vissa delar av fasaden tilläggisolerad
Bortbilning och omgjutning av de stora balkongerna söder
Övriga balkonger lagade och försedda med ny beläggning
Målning av balkongräcken samt stålbalkar och infästningar
Målning av takfot, rötskadelagning och målning av fönster, lagning och målning av sockel
- 2022 ● Marmorgolv i trapphus polerat
- 2021 ● Garagedörrarna renoverade och målade
Tätskikt och glasparti på piskbalkong renoverade
- 2020 ● Filmning och rensning av frånluftskanaler, byte frånluftsdon i lägenheter, byte alla frånluftsflyktar,
byte av två av tre rökgasflyktar
- 2019 ● Ny undercentral för fjärrvärmens, ombyggnad av pumprum
- 2018 ● Nytt hissmaskineri och elektroniskt styrsystem, nya säkerhetsfunktioner, ny säkerhetsdörr, målat
hisschakt
- 2017 ● Renovering och målning av alla lägenhetsfönster och källarfönster, byte av vindsfönster
Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter
- 2016 ● Installation av säkerhetskåpor på lägenhetsdörrarna
- 2015 ● Byte av avloppsstam mellan fastigheten och anslutningen i gatan
Byte portkodlås, byte tvättmaskin mangelrum
Målning trapphus, trappräcken utomhus och stuprörsanslutningar
Målning golv, väggar och tak undercentral
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd
- 2014 ● Byte drännpump tvättstuga
- 2013 ● Byte rökgasflykt

- 2012 ● Renovering tvättstuga
- 2011 ● Hisskorg renoverad
- 2010 ● Nya säkerhetsdörrar
- 2007 ● Reparation av sopkärl till sopsug
- 2006 ● Rensning ventilationskanaler, tätning rökkanaler
- 1999 ● Omläggning av tak, ny ytterport
- 1997 ● Elstambyte, rörstambyte kök och badrum
- 1994 ● Installation sopsug

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme och el	Stockholm Exergi AB, Ellevio AB
Avfallshantering	Stockholms Stad
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Städning	Strax Clean Städservice
Basutbud TV, bredband	Tele2 Sverige AB
Service av hissen	Trygga Hiss i Stockholm AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Karteschen Samfällighet, med en andel på 11.78%.
Samfälligheten förvaltar parkområdet inom kvarteret Karteschen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets stora underhållskostnad, i huvudsak renoveringen av fasad och balkonger, finansierades med lån på totalt 12 Mkr.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 10 % från 2023-07-01. I december beslöts om höjning med 15 % från 2024-03-01. Höjningarna är föranledda av allmänt högre kostnadsnivå, där särskilt fjärrvärmemetaxan märks, och sedan räntor på de nya lånen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid utgången av 2023 var en lägenhet uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 572 976	2 575 930	2 559 905	2 465 141
Resultat efter fin. poster	-12 192 568	179 128	-183 715	-249 584
Soliditet (%)	Negativt	42	42	43
Yttre fond	1 023 706	507 850	507 850	643 909
Taxeringsvärde	171 952 000	171 952 000	124 873 000	124 873 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 666	2 148	2 159	2 170
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 508	2 148	2 159	2 170
Sparande per kvm totalyta, kr	-138	150	214	222
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	34	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	212	224	222	204
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	25	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	282	267	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,81	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i sin helhet på det genomgripande underhållet som utfördes på byggnaden. Se vidare under avsnittet Utförda historiska underhåll. Årsavgifterna höjdes med 10 % under året och har höjts med 15 % under innevarande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 753 590	-	-	6 753 590
Fond, yttre underhåll	507 850	-	515 856	1 023 706
Balanserat resultat	-1 673 786	179 128	-515 856	-2 010 515
Årets resultat	179 128	-179 128	-12 192 568	-12 192 568
Eget kapital	5 766 781	0	-12 192 568	-6 425 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 494 658
Årets resultat	-12 192 568
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-515 856
Totalt	-14 203 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	507 850
Balanseras i ny räkning	-13 695 233

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 572 975	2 576 039
Övriga rörelseintäkter	3	25 814	720
Summa rörelseintäkter		2 598 789	2 576 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 566 282	-1 868 669
Övriga externa kostnader	9	-199 423	-154 598
Personalkostnader	10	-69 369	-79 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 476	-208 485
Summa rörelsekostnader		-14 043 550	-2 310 752
RÖRELSERESULTAT		-11 444 761	266 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 949	2 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-784 756	-89 311
Summa finansiella poster		-747 807	-86 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 192 568	179 128
ÅRETS RESULTAT		-12 192 568	179 128

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	12 212 850	12 421 326
Summa materiella anläggningstillgångar		12 212 850	12 421 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 212 850	12 421 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 369	17 697
Övriga fordringar	13	548 413	1 140 268
Summa kortfristiga fordringar		575 782	1 157 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		726 122	3 619
Summa kassa och bank		726 122	3 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 301 904	1 161 583
SUMMA TILLGÅNGAR		13 514 754	13 582 909

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 753 590	6 753 590
Fond för yttre underhåll		1 023 706	507 850
Summa bundet eget kapital		7 777 296	7 261 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 010 515	-1 673 786
Årets resultat		-12 192 568	179 128
Summa fritt eget kapital		-14 203 083	-1 494 659
SUMMA EGET KAPITAL		-6 425 787	5 766 781
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	19 218 675	7 284 400
Leverantörsskulder		284 005	211 892
Skatteskulder		15 436	5 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	422 425	314 746
Summa kortfristiga skulder		19 940 541	7 816 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 514 754	13 582 909

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 444 761	266 007
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 476	208 485
	-11 236 285	474 492
Erhållen ränta	36 949	2 431
Erlagd ränta	-695 739	-81 147
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 895 075	395 777
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 808	-16 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 121	43 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 803 762	423 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 000 000	0
Amortering av lån	-65 725	-37 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 934 275	-37 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 513	385 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 139 480	753 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 269 993	1 139 480

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karteschen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,6 %
Byggnad	1,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 460 210	2 342 993
Hysesintäkter garage	44 432	118 800
Hysesintäkter p-plats	38 968	79 200
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	1 575	10 385
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	23 537	24 553
Öres- och kronutjämning	-1	108
Summa	2 572 975	2 576 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	20 123	0
Övriga intäkter	5 691	720
Summa	25 814	720

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	73 937	77 276
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 631	3 712
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	32 083
Städning enligt avtal	58 000	50 875
Städning utöver avtal	0	66 657
Hissbesiktning	1 563	1 494
Brandskydd	8 760	4 250
Gårdkostnader	1 243	0
Gemensamma utrymmen	8 770	750
Sophantering	14 447	16 762
Snöröjning/sandning	21 713	17 700
Serviceavtal	30 358	6 565
Förbrukningsmaterial	3 053	2 097
Summa	224 475	280 220

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	31 250	25 000
Installationer	0	2 225
Tvättstuga	31 389	21 259
Trapphus/port/entr	0	10 703
Sophantering/återvinning	2 427	1 166
Dörrar och lås/porttele	3 422	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 074	0
VVS	11 354	82 020
Värmeanläggning/undercentral	9 459	588
Elinstallationer	3 325	0
Hissar	22 169	24 408
Fasader	31 250	0
Balkonger/altaner	4 133	0
Summa	153 252	167 369

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	11 799 995	0
Elinstallationer	116 500	0
Fasader	0	120 365
Summa	11 916 495	120 365

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	99 552	114 543
Uppvärmning	740 150	759 552
Vatten	96 085	83 838
Sophämtning/renhållning	34 255	32 124
Grovsopor	0	1 637
Summa	970 042	991 694

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 882	75 755
Kabel-TV	107 687	98 871
Samfällighetsavgifter	0	28 292
Fastighetsskatt	116 449	106 103
Summa	302 018	309 021

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	773
Inkassokostnader	2 006	512
Revisionsarvoden extern revisor	42 656	28 406
Fritids och trivselkostnader	0	800
Föreningskostnader	12 471	1 864
Förvaltningsarvode enl avtal	85 420	83 014
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	7 362	17 742
Konsultkostnader	26 563	9 875
Bostadsrätterna Sverige	6 450	6 450
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	199 423	154 598

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	9 369	19 000
Summa	69 369	79 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	567 581	89 311
Övriga finansiella kostnader	217 175	0
Summa	784 756	89 311

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 308 313	17 308 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 308 313	17 308 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 886 987	-4 678 502
Årets avskrivning	-208 476	-208 485
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 095 463	-4 886 987
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 212 850	12 421 326
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 278 000</i>	<i>4 278 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 607 000	45 607 000
Taxeringsvärde mark	126 345 000	126 345 000
Summa	171 952 000	171 952 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 542	4 406
Klientmedel	0	464 468
Transaktionskonto	540 195	0
Borgo räntekonto	3 676	671 393
Summa	548 413	1 140 268

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	0

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-12	4,71 %	3 496 800	3 572 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,38 %	744 375	750 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,38 %	2 977 500	3 000 000
Handelsbanken	2024-02-14	4,71 %	5 700 000	0
Handelsbanken	2024-02-12	4,71 %	6 300 000	0
Summa			19 218 675	7 322 000
Varav kortfristig del			19 218 675	7 284 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 030 675 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	692	0
Uppl kostn räntor	106 872	17 855
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	19 000
Förutbet hyror/avgifter	236 009	217 891
Summa	422 425	314 746

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 275 000	8 510 000

Underskrifter

Stockholm, 2024-05-20

Ort och datum



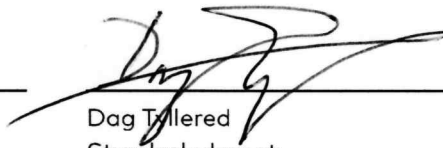
Hélène Sundman
Ordförande



Anders Aquilonius
Styrelseledamot



Stefan Bertram
Styrelseledamot



Dag Tjellered
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21



BDO Mälardalen
Eva Yng
Auktoriserad revisor



Erik Eriksson
Internrevisor

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalda revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 International Standards on Auditing (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, förfalskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 21 maj 2024


Eva Yng
Auktoriserad revisor


Erik Eriksson
Intern Revisor