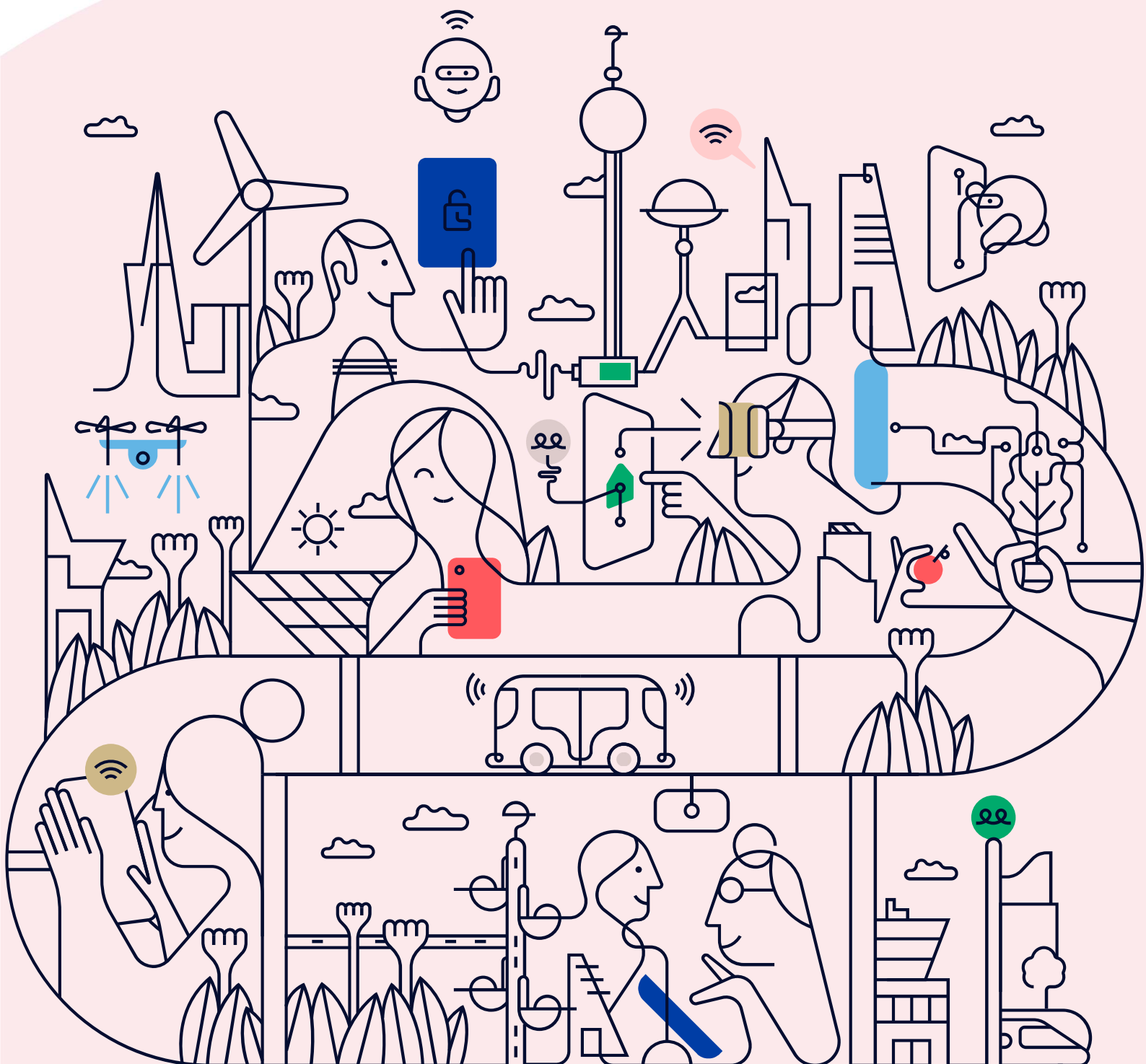




Välkommen till årsredovisningen för Brf Karteschen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

Byggnaden inrymmer 6 garage om totalt 97 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Susanne Jörgensen
Eva-Maria Rosengren Nordmark

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Yng Auktoriserad revisor BDO Mälardalen
Michael Thurow Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

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

- 1994 ● Installation sopsug
- 1997 ● Elstambyte, rörstambyte kök och badrum
- 1999 ● Omläggning av tak, ny ytterport
- 2006 ● Rensning ventilationskanaler, tätning rökkanaler
- 2007 ● Reparation av sopkärl till sopsug
- 2010 ● Nya säkerhetsdörrar
- 2011 ● Hisskorg renoverad
- 2012 ● Renovering tvättstuga
- 2013 ● Byte rökgasfläkt
- 2014 ● Byte dränpump tvättstuga
- 2015 ● Byte portkodlås, byte tvättmaskin mangelrum
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum
Målning golv, väggar och tak undercentral
Målning trapphus, trapppräcken utomhus och stuprörsanslutningar
Byte av avloppsstam mellan fastigheten och anslutningen i gatan
- 2016 ● Installation av säkerhetskåpor på lägenhetsdörrarna
- 2017 ● Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter
Renovering och målning av alla lägenhetsfönster och källarfönster, byte av vindsfönster
- 2018 ● Nytt hissmaskineri och elektroniskt styrsystem, nya säkerhetsfunktioner, ny säkerhetsdörr, målat
hisschakt

- 2019** ● Ny undercentral för fjärrvärmen
- 2020** ● Filmning och rensning av frånluftskanaler, byte frånluftsdon i lägenheter, byte alla frånluftsfläktar, byte av två av tre rökgasfläktar
- 2021** ● Tätskikt och glasparti på piskbalkong renoverade
Garagedörrarna renoverade och målade
- 2022** ● Marmorgolv i trapphus polerat
- 2023** ● Ny puts på fasaden, vissa delar av fasaden tilläggisolerad
Målning av alla balkongräcken, av takfot och rötskadelagning och målning av fönster, lagning och målning av sockel
Lagning sprickor små balkongerna och ny beläggning, ommålning av stålbalkar och fästen
Bortbilning och omgjutning av de stora balkongerna söder

Planerat underhåll

- 2025** ● Upprustning av trädgården och cykelparkering

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Karteschen Samfällighet, med en andel på 11,78%.
Samfälligheten förvaltar parkområdet inom kvarteret Karteschen.

Övrig verksamhetsinformation

Samtliga eldstäder har under året besiktigats och godkänts för eldning.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts och godkänts.
Garantibesiktning sker 2025 av fasad- och balkongrenoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-03-01 med 15 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 204 783	2 572 976	2 575 930	2 559 905
Resultat efter fin. poster	-49 310	-12 192 568	179 128	-183 715
Soliditet (%)	-	-	42	42
Yttre fond	1 031 712	1 023 706	507 850	507 850
Taxeringsvärde	171 952 000	171 952 000	171 952 000	124 873 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	855	725	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	94,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 573	5 666	2 148	2 159
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 418	5 508	2 148	2 159
Sparande per kvm totalyta, kr	46	-9	150	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	29	34	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	279	212	224	222
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	28	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	344	268	282	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	4,28	-	-
Räntekänslighet (%)	6,52	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.

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

Uppllysning vid förlust

Resultatet 2024 är ett underskott på 49 310 kr. Det påverkas väsentligt av räntor på lån som togs år 2023 för att finansiera den då genomförda fasad- och balkongrenoveringen. Vidare ingår i resultatet avskrivningar på föreningens tillgångar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig post, som inte innebär någon minskning av likvida medel. Exklusive avskrivningar är föreningens resultat positivt, 159 166 kr.

Årsavgifterna höjdes med 15 % från mars 2024. Räntekostnaderna förväntas bli lägre innevarande år främst som följd av lägre marknadsräntor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 753 590	-	-	6 753 590
Fond, yttre underhåll	1 023 706	-507 850	515 856	1 031 712
Balanserat resultat	-2 010 515	-11 684 718	-515 856	-14 211 089
Årets resultat	-12 192 568	12 192 568	-49 310	-49 310
Eget kapital	-6 425 787	0	-49 310	-6 475 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 695 233
Årets resultat	-49 310
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-515 856
Totalt	-14 260 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 334
Balanseras i ny räkning	-14 217 064

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 204 783	2 572 975
Övriga rörelseintäkter	3	300	25 814
Summa rörelseintäkter		3 205 083	2 598 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 962 565	-13 566 282
Övriga externa kostnader	9	-189 634	-199 423
Personalkostnader	10	-69 517	-69 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 476	-208 476
Summa rörelsekostnader		-2 430 192	-14 043 550
RÖRELSERESULTAT		774 892	-11 444 761
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 585	36 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-837 786	-784 756
Summa finansiella poster		-824 201	-747 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 310	-12 192 568
ÅRETS RESULTAT		-49 310	-12 192 568

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	12 004 374	12 212 850
Summa materiella anläggningstillgångar		12 004 374	12 212 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 004 374	12 212 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 410	27 369
Övriga fordringar	13	716 916	548 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	122 774	0
Summa kortfristiga fordringar		853 100	575 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		396 369	726 122
Summa kassa och bank		396 369	726 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 249 469	1 301 904
SUMMA TILLGÅNGAR		13 253 843	13 514 754

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 753 590	6 753 590
Fond för yttre underhåll		1 031 712	1 023 706
Summa bundet eget kapital		7 785 302	7 777 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 211 089	-2 010 515
Årets resultat		-49 310	-12 192 568
Summa fritt eget kapital		-14 260 398	-14 203 083
SUMMA EGET KAPITAL		-6 475 096	-6 425 787
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 903 575	19 218 675
Leverantörsskulder		229 401	284 005
Skatteskulder		23 079	15 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	572 884	422 425
Summa kortfristiga skulder		19 728 939	19 940 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 253 843	13 514 754

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	774 892	-11 444 761
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 476	208 476
	983 368	-11 236 285
Erhållen ränta	13 585	36 949
Erlagd ränta	-868 384	-695 739
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 568	-11 895 075
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 521	-9 808
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 096	101 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 144	-11 803 762
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 000 000
Amortering av lån	-315 100	-65 725
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-315 100	11 934 275
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 956	130 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 269 993	1 139 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 093 037	1 269 993

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 899 470	2 460 210
Hysesintäkter garage	144 000	44 432
Hysesintäkter p-plats	126 600	38 968
Påminnelseavgift	720	420
Dröjsmålsränta	80	0
Pantsättningsavgift	7 449	1 575
Överlåtelseavgift	9 671	3 834
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	16 011	23 537
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	3 204 783	2 572 975

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	20 123
Övriga intäkter	300	5 691
Summa	300	25 814

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	74 629	73 937
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 127	2 631
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 602	0
Städning enligt avtal	58 250	58 000
Hissbesiktning	1 638	1 563
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	55 313	0
Brandskydd	43 334	8 760
Myndighetstillsyn	16 920	0
Gårdkostnader	637	1 243
Gemensamma utrymmen	7 274	8 770
Sophantering	5 230	14 447
Snöröjning/sandning	34 531	21 713
Serviceavtal	40 978	30 358
Förbrukningsmaterial	2 932	3 053
Summa	381 395	224 475

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	23 625	31 250
Tvättstuga	14 899	31 389
Trapphus/port/entr	1 579	0
Sophantering/återvinning	1 261	2 427
Dörrar och lås/porttele	69 966	3 422
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 074
VVS	23 621	11 354
Värmeanläggning/undercentral	0	9 459
Ventilation	9 598	0
Elinstallationer	0	3 325
Hissar	24 241	22 169
Tak	1 484	0
Fasader	0	31 250
Balkonger/altaner	0	4 133
Summa	170 274	153 252

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	11 799 995
Elinstallationer	0	116 500
Summa	0	11 916 495

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	83 058	99 552
Uppvärmning	973 314	740 150
Vatten	143 703	96 085
Sophämtning/renhållning	52 758	34 255
Summa	1 252 833	970 042

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	77 882
Kabel-TV	39 114	107 687
Fastighetsskatt	118 950	116 449
Summa	158 064	302 018

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 497	0
Inkassokostnader	1 034	2 006
Revisionsarvoden extern revisor	36 139	42 656
Fritids och trivselkostnader	500	0
Föreningskostnader	24 588	12 471
Förvaltningsarvode enl avtal	89 004	85 420
Överlåtelsekostnad	14 042	9 190
Pantsättningskostnad	12 040	1 576
Administration	5 109	7 362
Konsultkostnader	0	26 563
Bostadsrätterna Sverige	0	6 450
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	189 634	199 423

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	9 517	9 369
Summa	69 517	69 369

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	837 786	567 581
Övriga finansiella kostnader	0	217 175
Summa	837 786	784 756

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 308 313	17 308 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 308 313	17 308 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 095 463	-4 886 987
Årets avskrivning	-208 476	-208 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 303 939	-5 095 463
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 004 374	12 212 850
<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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 248	4 542
Transaktionskonto	381 953	540 195
Borgo räntekonto	314 715	3 676
Summa	716 916	548 413

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 437	0
Förutbet försäkr premier	81 376	0
Förutbet kabel-TV	13 961	0
Summa	122 774	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-13	3,46 %	3 459 200	3 496 800
Handelsbanken	2025-03-03	3,09 %	736 875	744 375
Handelsbanken	2025-03-03	3,09 %	2 947 500	2 977 500
Handelsbanken	2025-02-17	3,46 %	5 460 000	5 700 000
Handelsbanken	2025-02-14	3,46 %	6 300 000	6 300 000
Summa			18 903 575	19 218 675
Varav kortfristig del			18 903 575	19 218 675

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	692	692
Uppl kostn el	7 347	0
Uppl kostnad Värme	111 454	0
Uppl kostn räntor	76 274	106 872
Uppl kostn vatten	21 059	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 980	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	271 226	236 009
Summa	572 884	422 425

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 275 000	19 275 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Aquilonius
Styrelseledamot

Hélène Sundman
Ordförande

Stefan Bertram
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen
Eva Yng
Auktoriserad revisor

Michael Thurow
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 04:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 16:14

DOCUMENT ID:

S1Z01yv01gg

ENVELOPE ID:

SJ_J1vRyex-S1Z01yv01gg

DOCUMENT NAME:

Brf Karteschen 7, 716417-5601 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Stefan Bertram stefan.bertram@live.se	Signed Authenticated	29.04.2025 18:22 29.04.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.231.152
2. Helene Maria Margareta Sundman helene.m.m.sundman@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:07 29.04.2025 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.217
3. ANDERS AQUILONIUS andersaquilonius@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:48 01.05.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.204.34
4. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	01.05.2025 11:34 01.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.18.212
5. MICKAEL THUROW michael.thurow@thurowconsulting co.com	Signed Authenticated	02.05.2025 04:16 02.05.2025 04:01	eID Low	Swedish BankID IP: 14.161.36.99

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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.

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 2024 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den

Eva Yng

Auktoriserad revisor

Michael Thurow

Intern Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 04:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 16:14

DOCUMENT ID:

H1QuJ1D0Jxg

ENVELOPE ID:

HJxuJyvRJex-H1QuJ1D0Jxg

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Brf Karateschen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	 Signed Authenticated	01.05.2025 11:33 01.05.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.18.212
2. MICKAEL THUROW michael.thurow@thurowconsulting co.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 04:22 02.05.2025 04:18	eID Low	Swedish BankID IP: 113.161.125.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed