



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Karteschen 7



# 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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

## 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 2050.
- 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 planeras vara oförändrade närmaste året.

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  
Anders Aquilonius  
Stefan Bertram  
Göran Winqvist  
Nils Grundberg

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Avgick i augusti 2021

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

Hélène Sundman och Göran Winqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Eva Yng  
Dag Tyllered

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BDO Mälardalen AB

### Valberedning

Helene Broman  
Marie Englund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karteschen 7	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

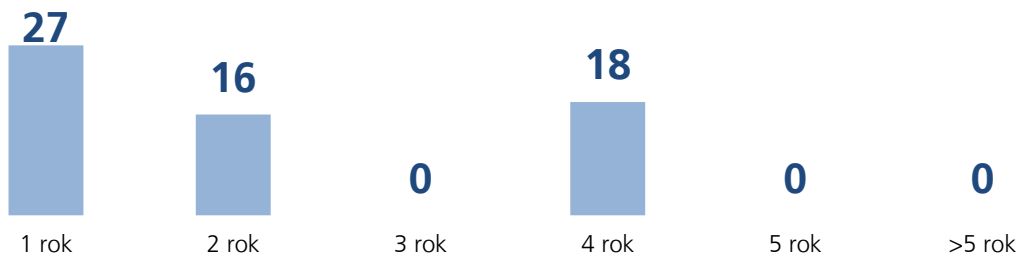
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Piskbalkongen renoverad	2021	
Garagedörrarna renoverade	2021	
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 vindsfönster	2017	
Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter	2017	
Installation av säkerhetskåpor på lägenhetsdörrar	2016	
Målning stuprörsanslutningar	2015	
Målning golv, väggar och tak undercentral	2015	
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum	2015	
Målning trapphus	2015	
Byte av avloppsstam mellan fastigheten och anslutningen i gatan	2015	
Byte portkodlås	2015	
Målning trappräcken utomhus	2015	
Förbättring tillträde tak	2015	
Byte tvättmaskin mangelrum	2015	
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd	2015	
Byte drännpump tvättstuga	2014	
Renovering tvättstuga	2012	
Hisskorg renoverad	2011	
Nya säkerhetsdörrar	2010	
Reparation av sopkärl till sopsug	2007	
Tätning av rökkanaler	2006	
Rensning ventilationskanaler	2006	
Omläggning av tak	1999	
Putsning av fasad	1999	
Renovering av balkonger	1999	Gäller fyrrummarna
Ny ytterport	1999	
Nya balkonger	1999	Gäller resten av balkongerna
Elstambyte, rörstambyte kök och badrum	1997	
Installation sopsug	1994	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering av fasaden	2022-2023	
Underhåll av balkonger	2022-2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

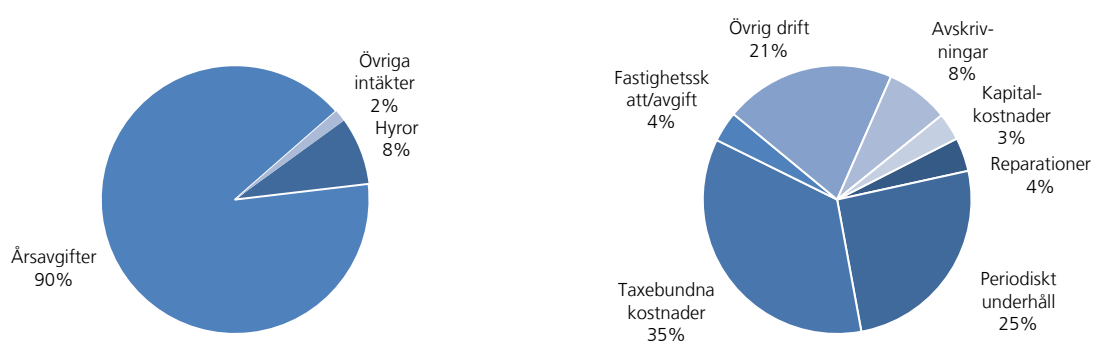
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 4 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>777 787</b>	<b>801 444</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 566 167	2 467 811
Finansiella intäkter	4	51
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 620
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 422
	<b>2 566 171</b>	<b>2 522 905</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 449 647	2 419 280
Finansiella kostnader	91 754	89 682
Ökning av kortfristiga fordringar	1 165	0
Minskning av långfristiga skulder	37 600	37 600
Minskning av kortfristiga skulder	9 841	0
	<b>2 590 007</b>	<b>2 546 562</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>753 952</b>	<b>777 787</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-23 835</b>	<b>-23 657</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Piskbalkongen och garagedörrarna renoverades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	658	639	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 159	2 170	2 181	2 192
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	17	19	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	216	198	200	192
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	16	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	26	32	35
Soliditet (%)	42	42	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-184	-250	22	-355
Nettoomsättning (tkr)	2 560	2 465	2 373	2 352

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 753 590	0	0	6 753 590
Fond för yttre underhåll	507 850	507 850	-643 909	643 909
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 261 440</b>	<b>507 850</b>	<b>-643 909</b>	<b>7 397 499</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 490 072	-507 850	394 325	-1 376 547
Årets resultat	-183 715	-183 715	249 584	-249 584
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 673 786</b>	<b>-691 565</b>	<b>643 909</b>	<b>-1 626 131</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 587 654</b>	<b>-183 715</b>	<b>0</b>	<b>5 771 368</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-183 715
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-982 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 850
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 673 787</b>

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

507 850
<b>-1 165 937</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 559 905	2 465 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 262	2 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 566 167</b>	<b>2 467 811</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 216 685	-2 219 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 320	-138 851
Personalkostnader	Not 6	-67 642	-61 041
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 485	-208 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 658 132</b>	<b>-2 627 765</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-91 965</b>	<b>-159 953</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 754	-89 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 750</b>	<b>-89 631</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-183 715</b>	<b>-249 584</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-183 715</b>	<b>-249 584</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,11</span>	12 629 811	12 838 296
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 629 811</b>	<b>12 838 296</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 629 811</b>	<b>12 838 296</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	755 906	597 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>755 911</b>	<b>597 632</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 666	184 616
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 666</b>	<b>184 616</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>759 577</b>	<b>782 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 389 388</b>	<b>13 620 543</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 753 590	6 753 590
Fond för yttre underhåll	Not 10	507 850	643 909
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 261 440</b>	<b>7 397 499</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 490 072	-1 376 547
Årets resultat		-183 715	-249 584
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 673 786</b>	<b>-1 626 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 587 654</b>	<b>5 771 368</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 322 000	7 359 600
Leverantörsskulder		230 718	188 374
Skatteskulder		9 546	9 466
Övriga skulder		26 076	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	213 395	291 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 801 735</b>	<b>7 849 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 389 388</b>	<b>13 620 543</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	63 år	63 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 320 464	2 231 214
Hyror parkering	79 200	79 200
Hyror garage	129 600	118 800
Avgift andrahandsuthyrning	30 547	35 869
Öresutjämnning	94	57
	<b>2 559 905</b>	<b>2 465 141</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	6 262	2 670
	<b>6 262</b>	<b>2 670</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 851	29 254
	Fastighetsskötsel beställning	2 643	3 800
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 500	20 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	45 600
	Snöröjning/sandning	27 389	8 531
	Städning entreprenad	55 500	55 500
	Städning enligt beställning	3 500	4 250
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Myndighets tillsyn	0	4 200
	Sophantering	6 321	2 266
	Gård	585	19
	Serviceavtal	5 832	9 969
	Förbrukningsmateriel	5 353	2 185
	Teleport/hissanläggning	1 875	0
	Brandskydd	0	6 612
		<b>170 805</b>	<b>194 223</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	21 019
	Tvättstuga	29 282	25 021
	Sophantering/återvinning	0	5 297
	Lås	3 892	3 198
	VVS	20 456	17 351
	Värmeanläggning/undercentral	8 943	2 250
	Hiss	6 163	0
	Tak	0	1 781
	Balkonger/altaner	6 375	0
	Mark/gård/utemiljö	33 694	4 239
	Skador/klotter/skadegörelse	4 000	0
		<b>112 804</b>	<b>80 156</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	794 125
	Balkonger/altaner	577 344	0
	Garage/parkering	123 885	0
		<b>701 229</b>	<b>794 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 567	58 640
	Värme	752 942	690 739
	Vatten	76 712	73 005
	Sophämtning/renhållning	62 257	64 113
		<b>967 478</b>	<b>886 497</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 146	64 411
	Samfällighetsavgift	0	7 073
	Kabel-TV	94 330	92 720
		<b>162 476</b>	<b>164 204</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 893</b>	<b>100 183</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 216 685</b>	<b>2 219 388</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	1 478	1 334
	Tele- och datakommunikation	29 055	7 209
	Inkassering avgift/hyra	0	2 250
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 319	20 625
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	539	0
	Förvaltningsarvode	81 232	79 500
	Administration	5 228	4 278
	Konsultarvode	14 625	11 733
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 300
		<b>165 320</b>	<b>138 851</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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	7 642	1 041
		<b>67 642</b>	<b>61 041</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	176 130	176 130
	Förbättringar	32 355	32 355
		<b>208 485</b>	<b>208 485</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 308 313	17 308 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 308 313</b>	<b>17 308 313</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 470 017	-4 261 532
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 485	-208 485
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 678 502</b>	<b>-4 470 017</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 629 811</b>	<b>12 838 296</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>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	5 620	4 400
	Klientmedel hos SBC	750 286	593 172
		<b>755 906</b>	<b>597 572</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	643 909	507 850
	Reservering enligt stadgar	507 850	507 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-643 909	-371 791
	<b>Vid årets slut</b>	<b>507 850</b>	<b>643 909</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	750 000	750 000	2022-03-08
	Handelsbanken	1,250 %	3 572 000	3 609 600	2022-02-10
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2022-03-02
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 322 000</b>	<b>7 359 600</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 322 000	-7 359 600	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 134 000 kr.  
Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	60 000
	Sociala avgifter	0	9 950
	Ränta	9 691	10 284
	Avgifter och hyror	203 704	211 501
		<b>213 395</b>	<b>291 735</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projektering för underhåll av balkonger och renovering av fasad sker år 2022. Arbetena beräknas utföras i huvudsak under år 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 9/4 2022



Hélène Sundman  
Ordförande



Anders Aquilonius  
Ledamot

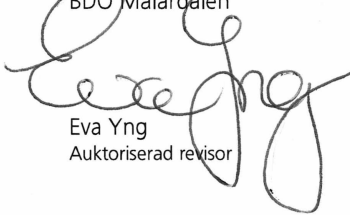


Stefan Bertram  
Ledamot



Göran Winqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2022  
BDO Mälardalen



Eva Yng  
Auktoriserad revisor



Dag Tyllered  
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 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/4 2022

Eva Yng

Auktoriserad revisor

Dag Tyllered

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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