



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karteschen 8

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 hos Bolagsverket.

### 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 8	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 3 247 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 387 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christina Åhlstedt tom, 241112	Ordförande
Christina Eriksson	Styrelseledamot
Annelie Elisabeth Holm	Styrelseledamot
Inger Margareta Åström	Styrelseledamot
Maria Persson, tom 241219	Styrelseledamot
Alexander Lindberg	Suppleant, signerande
Urs Wenger	Suppleant, signerande

### Valberedning

Nils Öhnfeldt

Kerstin Halldin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Janeric Sundin	Internrevisor	
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-23. Beslut om nya stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av tre rökgasfläktar  
Ny energisnål belysning i allmänna utrymmen
- 2022** ● Renovering av ventilationssystem - Byte av och nyinstallation av fläktar samt rensning och tätning av ventilationskanaler.  
Utbyte av torksskåp  
Oljade garagedörrar
- 2021-2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- 2020** ● Renovering och målning av fönster och fönsterkarmar  
Renovering av fasad (Ny puts)  
Sotning av öppna spisar
- 2019** ● Rensning av dagvattenbrunnar  
Rensning avloppsstammar
- 2018** ● Brandskyddskontroll - Avser öppna spisar  
Energideklaration
- 2016** ● Staket vid cykelförrådet
- 2015** ● Radonmätning - Utan anm  
Inventering fönstermålning  
Lagning av nedfartsväg
- 2014** ● Tätning/målning av yttertak  
Obligatorisk ventilationskontroll  
Besiktning och reparation av gasledning

- 2013** ● Fastighetsnät anslutet till STOKABs fibernät  
Byte tvättmaskin stora tvättstugan  
Översyn yttertak
- 2012** ● Byte tvättmaskin lilla tvättstugan  
Byte tvättmaskin,tumlare,torkskåp stora tvättstugan
- 2011** ● Byte av torkskåp och torktumlare  
Prognosstyrning i ny styrcentral  
Anslutningsnod till STOKABS fibernät - Anslutningspunkt finns i husets källare
- 2009** ● Byte av styrcentral för värme  
Byte av tvättmaskin
- 2007** ● El belysning vid entré - Entré och garage
- 2006** ● Handikappanpassning av entre
- 2005-2006** ● Trapphusrenovering - Ommålat, tillfört ljusarmaturer av ursprunglig typ, renovering av träytor i och kring hiss, renovering av entre.
- 2005** ● Tätade rökgaskanaler
- 2004-2005** ● Byte av fönster - Nya treglasfönster i alla lägenheter, nya kopparbleck  
Renovering av balkonger - Bottenplattornas ytterdel och övre skikt bortbilade och omgjutna, räcken bytta.
- 2004** ● Ommålning av tak  
Omfärgning av fasader  
Renovering av takaltaner - Golven omlagda med nya plattor, dörrarna utbytta
- 2002** ● Extra tvättstuga  
Sopsuganläggning - Möjliggör användande av sopnedkast.  
Rökgasfläktar - Eldning i öppna spisar är tillåten.
- 1999** ● Renovering hissmaskineri  
Rörstambyte  
Elstambyte
- 1994** ● Omläggning av tak

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av hiss  
Förstudie dränering  
Stamspolning  
Sotning av öppna spisar
- 2025** ● Dränering

- 2026 ● Genomgång/service av rökgasfläktar
- 2027 ● Byte termostatventiler  
OVK
- 2028 ● Målning trapphus /övriga utrymmen  
Byte av maskinpark i tvättstugan

#### **Avtal med leverantörer**

Teknisk Förvaltning	BK Kraft
Ownit Broadband AB & Tele2	Internetleverantör
Elavtal	Fortum
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Lägenhetsförteckning

#### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Kvarteret Karteschen, med en andel på 11.5 %.  
Samfälligheten förvaltar grönområden i Kvarteret Karteschen.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

Under 2023 höjdes avgifterna med 20 %.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 127 280	1 786 532	1 633 367	1 638 461
Resultat efter fin. poster	-9 117	-433 148	-55 263	-8 062 078
Soliditet (%)	80	81	81	80
Yttre fond	1 086 008	737 383	356 073	4 007 522
Taxeringsvärde	164 720 000	164 720 000	118 691 000	118 691 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	566	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	853	857	861
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	856	804	807	811
Sparande per kvm totalyta, kr	188	50	95	40
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	17	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	168	166	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	30	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	215	202	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,58	-	-	-

**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 rörelseresultat uppgår till 58' medan totalt resultat landar på -9. Resultatet beror på ökade räntekostnader under 2023 jämfört med 2022. Under 2024 kommer åtgärder att genomföras både på intäktssida genom ökade avgifter och hyror samt genom översyn av kostnader för föreningen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 849 940	-	-	12 849 940
Upplåtelseavgifter	16 964 060	-	-	16 964 060
Fond, yttre underhåll	737 383	-351 375	700 000	1 086 008
Kapitaltillskott	5 869	-	-	5 869
Balanserat resultat	-17 245 140	-81 773	-700 000	-18 026 913
Årets resultat	-433 148	433 148	-9 117	-9 117
<b>Eget kapital</b>	<b>12 878 964</b>	<b>0</b>	<b>-9 117</b>	<b>12 869 847</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 326 913
Årets resultat	-9 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
<b>Totalt</b>	<b>-18 036 030</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	403 838
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-17 632 192</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 127 280	1 786 532
Övriga rörelseintäkter	3	72 000	82 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 199 280</b>	<b>1 869 332</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 724 363	-1 696 519
Övriga externa kostnader	9	-175 788	-323 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 043	-250 349
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 141 194</b>	<b>-2 270 662</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>58 086</b>	<b>-401 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 999	744
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 203	-32 562
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 204</b>	<b>-31 818</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 117</b>	<b>-433 148</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 117</b>	<b>-433 148</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	12	0	2 969
Byggnad och mark	11, 17	15 296 483	15 534 557
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 296 483</b>	<b>15 537 526</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 296 483</b>	<b>15 537 526</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 910	0
Kund- och avgiftsfordringar		21 339	3 387
Övriga fordringar	13	791 916	384 363
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>822 165</b>	<b>387 750</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>822 165</b>	<b>387 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 118 649</b>	<b>15 925 276</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 819 869	29 819 869
Fond för yttre underhåll		1 086 008	737 383
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 905 877</b>	<b>30 557 252</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 026 913	-17 245 140
Årets resultat		-9 117	-433 148
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 036 030</b>	<b>-17 678 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 869 847</b>	<b>12 878 964</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 926 750	1 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 926 750</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	974 000	1 221 875
Leverantörsskulder		124 180	113 624
Skatteskulder		18 757	7 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	205 115	203 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 322 052</b>	<b>1 546 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 118 649</b>	<b>15 925 276</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>58 086</b>	<b>-401 330</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	241 043	250 349
	<b>299 129</b>	<b>-150 981</b>
Erhållen ränta	4 999	744
Erlagd ränta	-70 346	-30 013
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>233 782</b>	<b>-180 250</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 541	-3 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 758	-6 861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>220 999</b>	<b>-190 502</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	200 000	0
Amortering av lån	-21 125	-12 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>178 875</b>	<b>-12 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>399 874</b>	<b>-203 002</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>384 292</b>	<b>587 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>784 166</b>	<b>384 292</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karteschen 8 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:

Byggnad	1,27 - 5 %
---------	------------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	1 838 716	1 532 237
Hysesintäkter garage	141 000	121 800
Hysesintäkter p-plats	99 000	96 200
Hysesintäkter förråd	32 120	20 076
Pantsättningsavgift	2 100	8 936
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	7 884	7 244
Öres- och kronutjämning	0	39
<b>Summa</b>	<b>2 127 280</b>	<b>1 786 532</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	82 800
Återbäring försäkringsbolag	72 000	0
<b>Summa</b>	<b>72 000</b>	<b>82 800</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	68 486	48 128
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 978	808
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	71 625
Städning enligt avtal	53 500	52 500
Sotning	3 500	0
Hissbesiktning	2 754	2 650
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 188
Brandskydd	48 296	5 065
Gårdkostnader	6 647	2 472
Gemensamma utrymmen	550	0
Snöröjning/sandning	19 101	13 263
Serviceavtal	9 801	9 723
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 063
Förbrukningsmaterial	5 747	5 982
<b>Summa</b>	<b>220 360</b>	<b>225 467</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	18 750
Tvättstuga	6 375	43 100
Trapphus/port/entr	0	5 913
Sophantering/återvinning	0	4 010
Dörrar och lås/porttele	5 386	5 540
VVS	0	16 834
Ventilation	7 508	7 028
Elinstallationer	0	11 396
Hissar	23 370	9 522
Fönster	1 594	0
Mark/gård/utemiljö	1 265	0
Garage/parkering	0	19 750
Vattenskada	1 125	0
<b>Summa</b>	<b>46 623</b>	<b>141 843</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås	12 557	0
Ventilation	215 250	351 375
Elinstallationer	117 781	0
Hiss	58 250	0
<b>Summa</b>	<b>403 838</b>	<b>351 375</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	64 564	57 236
Uppvärmning	633 762	568 937
Vatten	90 432	101 794
Sophämtning/renhållning	26 418	38 885
Grovsopor	14 068	0
<b>Summa</b>	<b>829 244</b>	<b>766 852</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 382	47 289
Kabel-TV	44 543	42 310
Samfällighetsavgifter	27 600	27 600
Fastighetsskatt	97 773	93 783
<b>Summa</b>	<b>224 298</b>	<b>210 982</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 416
Tele- och datakommunikation	1 424	0
Juridiska åtgärder	0	97 478
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 875	15 500
Fritids och trivselkostnader	4 634	4 042
Föreningskostnader	12 061	1 635
Förvaltningsarvode enl avtal	102 352	99 494
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 000	0
Administration	12 160	16 870
Konsultkostnader	1 875	79 330
Tidningar och facklitteratur	799	689
Bostadsrätterna Sverige	6 340	6 340
OBS-konto	626	-0
<b>Summa</b>	<b>175 788</b>	<b>323 793</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	72 203	32 562
<b>Summa</b>	<b>72 203</b>	<b>32 562</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 570 232	21 570 232
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 570 232</b>	<b>21 570 232</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 035 675	-5 790 238
Årets avskrivning	-238 073	-245 437
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 273 749</b>	<b>-6 035 675</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 296 483</b>	<b>15 534 557</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 125 185</i>	<i>6 125 185</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 720 000	43 720 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
<b>Summa</b>	<b>164 720 000</b>	<b>164 720 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	269 510	269 510
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>269 510</b>	<b>269 510</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-266 541	-261 629
Avskrivningar	-2 969	-4 912
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-269 510</b>	<b>-266 541</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>2 969</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	75	71
Skattefordringar	7 675	0
Klientmedel	0	383 570
Transaktionskonto	268 449	0
Borgo räntekonto	515 717	722
<b>Summa</b>	<b>791 916</b>	<b>384 363</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 910	0
<b>Summa</b>	<b>8 910</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-01	4,82 %	1 200 750	1 221 875
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,86 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,91 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2024-03-04	4,77 %	200 000	0
<b>Summa</b>			<b>2 900 750</b>	<b>2 721 875</b>
Varav kortfristig del			974 000	1 221 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 780 750 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
Uppl kostn räntor	7 564	5 707
Förutbet hyror/avgifter	197 551	197 431
<b>Summa</b>	<b>205 115</b>	<b>203 138</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 728 000	12 728 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgiften med 10 % under 2024.  
Parkering utomhus höjs med 35 % och förrådshyror med 10 %.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Christina Eriksson  
Styrelseledamot

---

Annelie Elisabeth Holm  
Styrelseledamot

---

Inger Margareta Åström  
Styrelseledamot

---

Urs Wenger  
Suppleant, signerande

---

Alexander Lindberg  
Suppleant, signerande

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

---

Toresson Revision AB  
Carina Toresson  
Extern revisor

---

Janeric Sundin  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 13:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 14:38

DOCUMENT ID:  
rkQPw9b07C

ENVELOPE ID:

Skvw5WAX0-rkQPw9b07C

DOCUMENT NAME:

Brf Karteschen 8, 716419-2986 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGER MARGARETA ÅSTRÖM ingerastron06@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 15:16 24.05.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/07) IP: 90.231.102.244
2. CHRISTINA ERIKSSON christina1ericsson@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:17 24.05.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/16) IP: 83.188.26.32
3. ALEXANDER LINDBERG alexanderlindberg67@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:34 24.05.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/10) IP: 193.203.13.177
4. Annelie Holm lia.holm@telia.com	Signed Authenticated	24.05.2024 17:13 24.05.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 193.181.34.140
5. Urs Wenger urs.wenger@telia.com	Signed Authenticated	24.05.2024 17:29 24.05.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/28) IP: 217.213.82.21
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 17:50 24.05.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64
7. Åke Jan-Eric Sundin halldin.sundin@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:19 27.05.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/07) IP: 84.55.65.2

\* 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 Bostadsrättsföreningen Karteschen 8, org.nr 716419-2986.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karteschen 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Janeric Sundin  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 20:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 14:38

DOCUMENT ID:

SkePD9WRXR

ENVELOPE ID:

SyQIDqZRm0-SkePD9WRXR

DOCUMENT NAME:

RB BRF Karteschen 8 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 17:51 24.05.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64
2. Åke Jan-Eric Sundin halldin.sundin@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 20:04 24.05.2024 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/07) IP: 90.225.65.25

\* 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