



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karteschen 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2023-07-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karteschen 8	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

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, 1 lokal om 20 kvm samt garage om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 387 kvm.

Styrelsens sammansättning

Catarina Björlund	Ordförande
Alexander Lindberg	Styrelseledamot
Annelie Holm	Styrelseledamot
Inger Åström	Suppleant
Krister Eriksson	Suppleant
Eva-Lotta Burström	Suppleant

Valberedning

Kerstin Halldin
Nils Öhnfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor
Åke Jan-Eric Sundin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

- 2011** ● Prognosstyrning i ny styrcentral
Byte av torkskåp och torktumlare
- 2012** ● Byte tvättmaskin lilla tvättstugan
Byte tvättmaskin,tumlare,torkskåp stora tvättstugan
- 2013** ● Fastighetsnät anslutet till STOKABs fibernät
Översyn yttertak
Byte tvättmaskin stora tvättstugan
- 2014** ● Tätning/målning av yttertak
Besiktning och reparation av gasledning
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2015** ● Inventering fönstermålning
Radonmätning - Utan anm
Lagning av nedfartsväg
- 2016** ● Staket vid cykelförrådet
- 2018** ● Energideklaration
Brandskyddskontroll - Avser öppna spisar
- 2019** ● Rensning avloppsstammar
Rensning av dagvattenbrunnar
- 2020** ● Renovering och målning av fönster och fönsterkarmar
Renovering av fasad (Ny puts)
Sotning av öppna spisar
- 2021-2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- 2022** ● Utbyte av torksskåp
Renovering av ventilationssystem - Byte av och nyinstallation av fläktar samt rensning och tätning av ventilationskanaler.
Oljade garagedörrar
- 2023** ● Ny energisnål belysning i allmänna utrymmen
Renovering av tre rökgasfläktar
- 2024** ● Utbyte av en tvättmaskin
Renovering av hiss
Fuktmätning beslut dränering
- 2025** ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Förstudie termostatventiler
Genomgång/service av rökgasfläktar
- 2027** ● Byte termostatventiler
OVK
- 2028** ● Målning trapphus /övriga utrymmen
Byte av maskinpark i tvättstugan
- 2029** ● Förstudie fönster
Byte av energicentral

Avtal med leverantörer

Elavtal	Fortum
Fastighetsförvaltning	Gydo Fastigheter AB
Hiss tjänst	S:t Eriks Hiss
Ownit Broadband AB & Tele2	Internetleverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Lägenhetsförteckning

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar - skötsel av kvarterets "parkområde" dvs klipper gräsmattor, samlar upp höstens löv - snöröjer infartsvägar samt brandgator.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under våren 2025 amorterade föreningen ett av sina lån med 300 000 kronor, vilket har bidragit till en minskad skuldsättning.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret 2025. Styrelsen har under de två senaste åren arbetat löpande med att se över föreningens kostnader i syfte att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i avtal

Nytt förvaltnings avtal med Gydo Fastigheter AB.

Övriga uppgifter

En planerad stamspolning genomfördes under året. I samband med arbetet uppstod skador i två av föreningens lägenheter. Skadorna har hanterats av föreningen i dialog med berörda parter.

Under året hanterades två ärenden i Hyresnämnden rörande hyresvillkor för föreningens garage. Besluten föll till föreningens fördel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 410 204	2 375 888	2 127 280	1 786 532
Resultat efter fin. poster	492 781	-264 745	-9 117	-433 148
Soliditet (%)	80	77	80	81
Yttre fond	1 314 182	1 401 806	1 086 008	737 383
Taxeringsvärde	167 143 000	164 720 000	164 720 000	164 720 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	623	566	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,2	82,5	83,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	978	893	853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	842	938	856	804
Sparande / kvm totalyta, kr	228	164	188	50
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	19	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	207	234	187	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	38	27	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	296	233	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,14	2,57	-
Räntekänslighet (%)	1,41	1,57	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 849 940	-	-	12 849 940
Upplåtelseavgifter	16 964 060	-	-	16 964 060
Fond, yttre underhåll	1 401 806	-589 053	501 429	1 314 182
Kapitaltillskott	5 869	-	-	5 869
Balanserat resultat	-18 351 828	324 307	-501 429	-18 528 951
Årets resultat	-264 746	264 746	492 781	492 781
Eget kapital	12 605 100	0	492 781	13 097 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 027 521
Årets resultat	492 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-501 429
Totalt	-18 036 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 750
Balanseras i ny räkning	-17 987 419

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 410 204	2 375 888
Övriga rörelseintäkter	3	78 480	76 680
Summa rörelseintäkter		2 488 684	2 452 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 478 449	-2 225 330
Övriga externa kostnader	9	-214 110	-176 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 592	-230 592
Summa rörelsekostnader		-1 923 150	-2 632 320
RÖRELSERESULTAT		565 534	-179 752
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 097	10 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-79 850	-95 494
Summa finansiella poster		-72 753	-84 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		492 781	-264 746
ÅRETS RESULTAT		492 781	-264 746

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	14 835 299	15 065 891
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 835 299	15 065 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 835 299	15 065 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 411	15 287
Övriga fordringar	13	1 546 338	1 175 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 108	49 251
Summa kortfristiga fordringar		1 624 857	1 239 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 624 857	1 239 645
SUMMA TILLGÅNGAR		16 460 156	16 305 536

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 819 869	29 819 869
Fond för yttre underhåll		1 314 182	1 401 806
Summa bundet eget kapital		31 134 051	31 221 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 528 951	-18 351 828
Årets resultat		492 781	-264 746
Summa fritt eget kapital		-18 036 169	-18 616 575
SUMMA EGET KAPITAL		13 097 882	12 605 100
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 852 750	3 176 750
Leverantörsskulder		118 483	121 346
Skatteskulder		20 429	20 720
Övriga kortfristiga skulder		0	11 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	370 613	370 317
Summa kortfristiga skulder		3 362 275	3 700 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 460 156	16 305 536

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	565 534	-179 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 592	230 592
Erhållen ränta	7 097	10 500
Erlagd ränta	-82 581	-90 428
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 642	-29 088
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 728	-37 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 431	170 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 484	103 954
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-324 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 000	276 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	354 484	379 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 164 120	784 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 518 604	1 164 120

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karteschen 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 bredband, 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 - 5,00 %
---------	---------------

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 021 788	2 022 400
Hysesintäkter garage	156 552	157 200
Hysesintäkter p-plats	136 800	133 800
Hysesintäkter förråd	61 128	43 128
Påminnelseavgift	0	392
Pantsättningsavgift	8 232	3 819
Överlåtelseavgift	11 760	2 626
Administrativ avgift	931	98
Andrahandsuthyrning	13 012	12 425
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 410 204	2 375 888

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	78 480	76 680
Summa	78 480	76 680

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	40 701	100 353
Fastighetsskötsel utöver avtal	531	68 479
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 130	0
Städning enligt avtal	52 824	53 500
Sotning	0	30 645
Besiktningar	5 371	7 500
Hissbesiktning	3 061	3 051
Brandskydd	10 825	14 175
Gårdkostnader	507	0
Snöröjning/sandning	6 630	15 940
Serviceavtal	4 235	2 270
Mattvätt/Hyrmattor	1 061	0
Förbrukningsmaterial	1 819	1 071
Summa	133 695	296 984

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	17 867	75 783
Sophantering/återvinning	3 972	1 261
Dörrar och lås/porttele	313	0
Elinstallationer	1 719	0
Hissar	19 522	0
Mark/gård/utemiljö	4 000	0
Vattenskada	37 352	0
Summa	84 744	77 044

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	59 931
VVS	48 750	0
Hiss	0	529 122
Summa	48 750	589 053

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	89 662	79 145
Uppvärmning	699 584	793 841
Vatten	129 945	130 281
Sophämtning/renhållning	27 003	35 744
Grovsopor	8 995	14 801
Summa	955 189	1 053 812

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 252	39 520
Kabel-TV	46 436	34 656
Bredband	1 424	0
Samfällighetsavgifter	37 260	34 151
Fastighetsskatt	109 698	100 110
Summa	256 070	208 437

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	1 068
Inkassokostnader	5 218	2 612
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	35 750
Fritids och trivselkostnader	5 553	0
Föreningskostnader	18 726	10 504
Förvaltningsarvode enl avtal	93 968	106 641
Överlåtelsekostnad	20 580	0
Pantsättningskostnad	12 348	3 440
Administration	20 964	8 820
Konsultkostnader	8 125	6 875
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	6 340	0
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	62	0
Summa	214 110	176 398

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	79 745	95 494
Dröjsmålsränta	6	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	99	0
Summa	79 850	95 494

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 570 232	21 570 232
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 570 232	21 570 232
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 504 341	-6 273 749
Årets avskrivning	-230 592	-230 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 734 933	-6 504 341
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 835 299	15 065 891
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 125 185</i>	<i>6 125 185</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 143 000	43 720 000
Taxeringsvärde mark	112 000 000	121 000 000
Summa	167 143 000	164 720 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 510	269 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 510	269 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-269 510	-269 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-269 510	-269 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 059	3 312
Skattefordringar	7 675	7 675
Transaktionskonto	461 616	326 939
Borgo räntekonto	1 056 988	837 182
Summa	1 546 338	1 175 107

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 202	17 530
Förutbet försäkr premier	20 744	19 756
Förutbet kabel-TV	11 806	11 609
Förutbet bredband	356	356
Summa	74 108	49 251

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,80 %	1 152 750	1 176 750
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,70 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,85 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2026-03-04	3,12 %	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,97 %		300 000
Summa			2 852 750	3 176 750
Varav kortfristig del			2 852 750	3 176 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 732 750 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 833	1 194
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 250	6 790
Uppl kostn el	7 253	7 833
Uppl kostnad Värme	94 805	91 885
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	17 875
Uppl kostn räntor	9 899	12 630
Uppl kostn vatten	21 710	19 172
Uppl kostnad Sophämtning	4 988	4 637
Förutbet hyror/avgifter	203 875	208 301
Summa	370 613	370 317

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 728 000	12 728 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen fortsatt hanteringen av en vattenskada som uppkom under 2025. Skadan är anmäld till föreningens försäkringsbolag och reglering pågår. Utfallet kan i nuläget inte bedömas fullt ut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Catarina Björlund
Ordförande

Alexander Lindberg
Styrelseledamot

Annelie Holm
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor

Åke Jan-Eric Sundin
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 17:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:

ByWt_RV2tWl

ENVELOPE ID:

H1F_ON2tbx-ByWt_RV2tWl

DOCUMENT NAME:

Brf Karteschen 8, 716419-2986 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4c5e6041bfc7fdec6262ac5ecb4b4e5c787bb321d0c5e5
a8b981d09fd5cd148b86bf3150ede69d1b374f8c534677
960ee4283100160809eec5c79dede82f5884

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CATARINA BJÖRLUND tina@bjorlund.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 14:30 09.03.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.94.61
2. Annelie Holm lia.holm@telia.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 17:11 09.03.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.65.7
3. ALEXANDER LINDBERG alexanderlindberg67@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:34 10.03.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.65.27
4. Åke Jan-Eric Sundin halldin.sundin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:51 10.03.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.65.2
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:14 10.03.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.199.23

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 2025 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
Extern revisor

Janeric Sundin
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 17:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:

Bk7Fd0EntWg

ENVELOPE ID:

BklydC42YZI-Bk7Fd0EntWg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Karteschen 8 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

45d68a071302f85b65a84decd623092d2ff48b7fd23f8faf
06e651499591d7182885adc7c7848a35be4021a7f50a7
aab0b84249b1eaa407401fd12a1dd5c61a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åke Jan-Eric Sundin halldin.sundin@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2026 13:52 10.03.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.65.2
2. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	10.03.2026 17:14 10.03.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.199.23

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

Attachments

No attachments 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

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