2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karteschen 8

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostadsrättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karteschen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 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 Samfälligheten Kvarteret Karteschen. Föreningens andel är 11,5 procent. Samfälligheten förvaltar grönområde.

Styrelsen

Kicki Åhlstedt	Ordförande
Anneli Holm	Ledamot
Alexander Juto	Ledamot
Elin Larsson	Ledamot
Maria Persson	Ledamot
Martin Demmelmaier	Suppleant
Urs Wenger	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Janeric Sundin	Ordinarie Intern	

Valberedning

Kerstin Halldin	Sammankallande
Nils Öhnfeldt	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karteschen 8	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

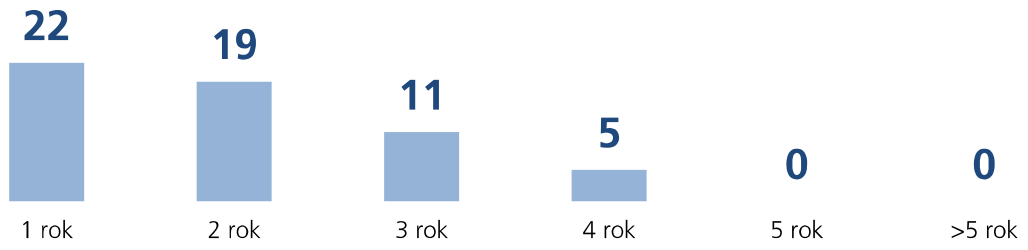
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 387 m², varav 3 247 m² utgör boyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	47 m²	Tills vidare
Garage	93 m²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga 1	Bokas
Tvättstuga 2	Ad hoc, bokas ej
Cykelrum	
Barnvagnsrum med tidningsåtervinning	

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av ventilationssystem	2022	Byte av och nyinstallation av fläktar samt rensning och tätning av ventilationskanaler.
Utbyte av torksskåp	2022	
Oljade garagedörrar	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2021 - 2022	
Renovering och målning av fönster och fönsterkarmar	2020	
Renovering av fasad (Ny puts)	2020	
Sotning av öppna spisar	2020	
Rensning av dagvattenbrunnar	2019	
Rensning avloppsstammar	2019	
Brandskyddskontroll	2018	Avser öppna spisar
Energideklaration	2018	
Staket vid cykelförrådet	2016	
Radonmätning	2015	Utan anm
Inventering fönstermålning	2015	
Lagning av nedfartsväg	2015	
Tätning/målning av yttertak	2014	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Besiktning och reparation av gasledningar	2014	
Fastighetsnät anslutet till STOKABs fibernät	2013	
Byte tvättmaskin stora tvättstugan	2013	
Översyn yttertak	2013	
Byte tvättmaskin lilla tvättstugan	2012	
Byte tvättmaskin,tumlare,torkskåp stora tvättstugan	2012	
Byte av torkskåp och torktumlare	2011	
Prognosstyrning i ny styrcentral	2011	
Anslutningsnod till STOKABS fibernät	2011	Anslutningspunkt finns i husets källare
Byte av styrcentral för värme	2009	
Byte av tvättmaskin	2009	
El belysning vid entré	2007	Entré och garage
Handikappanpassning av entré	2006	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Trapphusrenovering	2005 - 2006	Ommålat, tillfört ljusarmaturer av ursprunglig typ, renovering av träytor i och kring hiss, renovering av entre.
Tätade rökgaskanaler	2005	
Omfärgning av fasader	2004	
Ommålning av tak	2004	
Renovering av takaltaner	2004	Golven omlagda med nya plattor, dörrarna utbytta
Renovering av balkonger	2004 - 2005	Bottenplattornas ytterdel och övre skikt bortbilade och omgjutna, räckena bytta.
Byte av fönster	2004 - 2005	Nya treglasfönster i alla lägenheter, nya kopparbleck
Sopsuganläggning	2002	Möjliggör användande av sopnedkast.
Extra tvättstuga	2002	
Rökgasfläktar	2002	Eldning i öppna spisar är tillåten.
Elstambyte	1999	
Rörstambyte	1999	
Renovering hissmaskineri	1999	
Omläggning av tak	1994	

Planerat underhåll	**År**
Förstudie dränering	2023
Systematiskt Brandskyddsarbete	2023
Bättringsmålning fönster S och Ö fasad	2023
Radonmätning	2025
Förstudie termostatventiler	2025
Bättringsmålning fönster samtliga fasader	2025
Rensning dagvattenbrunn	2026
Stamspolning	2026
Byte termostater och ventiler	2026
Injustering värmesystem	2026
Rensning avloppsstammar	2026
Renovering hiss	2027
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2027
Bättringsmålning fönster S och Ö fasad	2027

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Tele2 och Ownit Broadband AB erbjuder abonnemang.
Teknisk förvaltning	BK Kraft AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

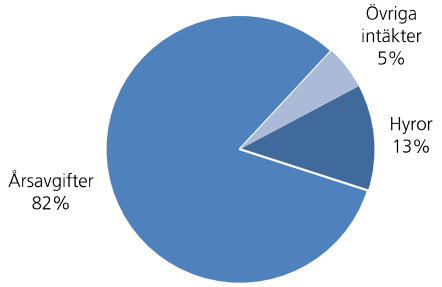
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

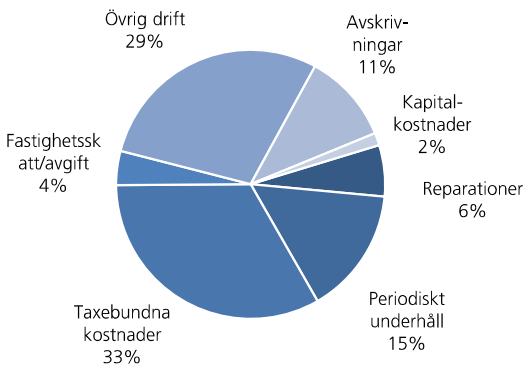
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**587 294**	**562 345**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 869 332	1 713 403
Finansiella intäkter	744	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	824
	1 870 076	**1 714 237**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 020 313	1 482 347
Finansiella kostnader	32 562	23 506
Ökning av kortfristiga fordringar	3 391	0
Minskning av långfristiga skulder	12 500	12 500
Minskning av kortfristiga skulder	4 312	170 935
	2 073 078	**1 689 288**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**384 292**	**587 294**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-203 002**	**24 949**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årets ingång höjdes årsavgifterna med 10% efter många år utan höjning.

Föreningen har under året tyvärr haft höga juristkostnader och styrelsen har behövt lägga mycket tid på frågor som inte har med förvaltningen av huset att göra. En del av juristkostnaderna beror på att tidigare styrelseordföranden (2021/2022) varit jävig vid styrelsebeslut och styrelsen har därmed tvingats hantera den frågan. En annan del av juristkostnaderna beror på att en närstående till den tidigare styrelseordföranden upprepade gånger påstått att styrelsen har agerat på fel sätt och krävt att de påstådda felen ska rättas till. Faktum är att styrelsen har agerat helt korrekt i alla dessa fall, vilket bekräftats av SBC jurist. Under andra halvåret har styrelsen mottagit fler än 15 mejl med olika felaktiga påståenden och krav på åtgärder, där vissa av kraven strider mot den lagstiftning som gäller för bostadsrättsföreningar. Styrelsen har tvingats anlita jurister för att på ett professionellt sätt hantera både fallet med jäv och de återkommande kraven på att styrelsen ska bryta mot lagen. Dessa två ärenden har kostat drygt 80,000 kr i juristkostnader och mer än 200 timmar i extra arbete för styrelsen. De båda ärendena är avslutade ur styrelsens synvinkel och styrelsen förväntar sig därför att inga ytterligare juristkostnader relaterat till hanteringen av ärendena uppstår.

Under året har omfattande ventilationsåtgärder genomförts, exempelvis har en centralfläkt som slutat fungera bytts ut, en rökgasfläkt har renoverats, ventilationskanaler är rensade och tätade och en ny fläkt har installerats i trapphusentrén.

Sista delen av fasadrenoveringen - återställandet av planteringen i entréområdet - är genomförd. När det gäller skötsel av planteringen har några av husets medlemmar erbjudit sig att sköta rabatten utan ersättning för att hålla nere föreningens kostnader, en stor eloge till dem.

Föreningens lägenhetsförråd har inventerats. Till varje lägenhet hör ett förråd. Dessutom visade det sig att det finns några extra förråd. Dessa kommer att hyras ut och en förrådskö för medlemmar skapas. För de tre större förråd som föreningen sedan tidigare hyr ut, har hyreshöjningar beslutats, liksom för parkeringsplatser och garage.

Då ny bostadsrättslag börjar gälla från 1 januari 2023 har styrelsen tagit fram förslag på nya stadgar. Stadgebeslut kommer att fattas vid två separata stämmotillfällen.

Årets underskott i resultatet beror huvudsakligen på stora kostnader för åtgärdande av fastighetens ventilation, ökade kostnader för värme/vatten och juristkostnader.

Löpande underhåll av exempelvis ventilation bör normalt sett finansieras genom årsavgifterna och inga nya lån har tagits upp under året. Föreningens möjlighet att vid behov lånefinansiera fastighetens ekonomiska åtaganden bedöms som god, då föreningens belåningsgrad är låg.

Vår förvaltare (SBC) rekommenderar att kassalikviditeten bör vara minst tre månadsintäkter för att säkerställa kommande betalningar, det skulle innebära knappt en halv miljon kronor. Vår kassa behöver alltså bli större samtidigt som ökade energipriser och hög inflation leder till högre kostnader för förvaltningen av vårt hus. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna för 2023 med 20%.

Styrelsen arbetar helt ideellt, utan arvoden och har för att hålla föreningens kostnader nere beslutat att inte ta i anspråk de medel som föregående årsstämma reserverat för styrelsens räkning.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	480	437	437	432
Hyror/m² hyresrättsyta	0	0	0	108
Lån/m² bostadsrättsyta	853	857	861	392
Elkostnad/m² totalyta	17	17	16	17
Värmekostnad/m² totalyta	168	166	150	159
Vattenkostnad/m² totalyta	30	19	17	14
Kapitalkostnader/m² totalyta	10	7	5	5
Soliditet (%)	81	81	80	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-433	-55	-8 062	-163
Nettoomsättning (tkr)	1 787	1 633	1 638	1 660

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 247 m² bostäder och 140 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 849 940	0	0	12 849 940
Upplåtelseavgifter	16 964 060	0	0	16 964 060
Kapitaltillskott	5 869	0	0	5 869
Fond för yttre underhåll	737 383	494 160	-112 850	356 073
S:a bundet eget kapital	**30 557 252**	**494 160**	**-112 850**	**30 175 942**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 245 140	-494 160	57 587	-16 808 567
Årets resultat	-433 148	-433 148	55 263	-55 263
S:a fritt eget kapital	**-17 678 288**	**-927 308**	**112 850**	**-16 863 830**
S:a eget kapital	**12 878 964**	**-433 148**	**0**	**13 312 112**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-433 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 750 980
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-494 160
summa balanserat resultat	**-17 678 288**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	351 375
att i ny räkning överförs	**-17 326 913**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 786 532	1 633 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 800	80 036
Summa rörelseintäkter		**1 869 332**	**1 713 403**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 696 519	-1 336 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 793	-146 068
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-250 349	-262 823
Summa rörelsekostnader		**-2 270 662**	**-1 745 170**
RÖRELSERESULTAT		**-401 330**	**-31 767**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		744	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 562	-23 506
Summa finansiella poster		**-31 818**	**-23 496**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-433 148**	**-55 263**
ÅRETS RESULTAT		**-433 148**	**-55 263**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	15 534 557	15 779 994
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	2 969	7 881
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 537 526**	**15 787 875**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 537 526**	**15 787 875**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 387	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	384 363	587 361
Summa kortfristiga fordringar		**387 750**	**587 361**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**387 750**	**587 361**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 925 276**	**16 375 236**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 814 000	29 814 000
Kapitaltillskott		5 869	5 869
Fond för yttre underhåll	Not 11	737 383	356 073
Summa bundet eget kapital		**30 557 252**	**30 175 942**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 245 140	-16 808 567
Årets resultat		-433 148	-55 263
Summa fritt eget kapital		**-17 678 288**	**-16 863 830**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 878 964**	**13 312 112**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		**1 500 000**	**1 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 221 875	1 234 375
Leverantörsskulder		113 624	121 919
Skatteskulder		7 675	3 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	203 138	202 865
Summa kortfristiga skulder		**1 546 312**	**1 563 124**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 925 276**	**16 375 236**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

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	**2022**	**2021**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	1 532 237	1 392 943
Hyror parkering	96 200	93 600
Hyror garage	121 800	120 000
Hyror förråd	20 076	20 076
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 244	6 744
Öresutjämning	39	4
	1 786 532	**1 633 367**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	**2021**
Försäkringsersättning	82 800	79 200
Övriga intäkter	0	836
	82 800	**80 036**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	48 128	42 932
Fastighetsskötsel beställning	808	3 831
Fastighetsskötsel gård beställning	71 625	1 166
Snöröjning/sandning	13 263	13 826
Städning entreprenad	52 500	52 500
Mattvätt/Hyrmattor	1 063	1 188
Sotning	0	14 580
OVK Obl. Ventilationskontroll	12 188	35 250
Hissbesiktning	2 650	2 519
Gård	2 472	6 113
Serviceavtal	9 723	9 015
Förbrukningsmateriel	5 982	8 835
Brandskydd	5 065	3 445
	225 467	**195 200**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	18 750	0
Tvättstuga	43 100	20 049
Sophantering/återvinning	4 010	7 134
Entré/trapphus	5 913	0
Lås	5 540	6 246
VVS	16 834	15 384
Ventilation	7 028	26 565
Elinstallationer	11 396	2 918
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 471
Hiss	9 522	7 181
Garage/parkering	19 750	0
	141 843	**95 948**
Periodiskt underhåll		
Ventilation	351 375	112 850
	351 375	**112 850**
Taxebundna kostnader		
El	57 236	56 535
Värme	568 937	563 307
Vatten	101 794	62 939
Sophämtning/renhållning	38 885	47 194
	766 852	**729 975**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	47 289	44 195
Samfällighetsavgift	27 600	27 600
Kabel-TV	42 310	40 439
	117 199	**112 234**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**93 783**	**90 073**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 696 519**	**1 336 280**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
	Kreditupplysning	2 416	0
	Tele- och datakommunikation	0	1 794
	Juridiska åtgärder	97 478	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 020
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	15 438
	Föreningskostnader	1 635	16 754
	Fritids- och trivselkostnader	4 042	1 104
	Förvaltningsarvode	99 494	97 340
	Administration	16 870	5 191
	Konsultarvode	79 330	506
	Tidningar facklitteratur	689	561
	Föreningsavgifter	0	110
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 250
	OBS konto	0	0
		323 793	**146 068**

Not 6	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Byggnad	83 223	83 223
	Förbättringar	162 214	174 688
	Inventarier	4 912	4 912
		250 349	**262 823**

Not 7	BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 570 232	21 570 232
	Utgående anskaffningsvärde	**21 570 232**	**21 570 232**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 790 238	-5 532 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-245 437	-257 911
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 035 675**	**-5 790 238**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**15 534 557**	**15 779 994**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 125 185	6 125 185
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 720 000	34 691 000
	Taxeringsvärde mark	121 000 000	84 000 000
		164 720 000	**118 691 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	118 000 000
	Lokaler	720 000	691 000
		164 720 000	**118 691 000**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Not 8	MASKINER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 019	191 019
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**191 019**	**191 019**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-191 019	-191 019
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-191 019**	**-191 019**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9	INVENTARIER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 491	78 491
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**78 491**	**78 491**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 610	-65 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 912	-4 912
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-75 522**	**-70 609**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**2 969**	**7 882**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Skattekonto	71	67
	Klientmedel hos SBC	383 570	587 294
	Räntekonto hos SBC	722	0
		384 363	**587 361**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Vid årets början	356 073	4 007 522
	Reservering enligt stadgar	494 160	356 073
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-112 850	-4 007 522
	Vid årets slut	**737 383**	**356 073**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,910 %	750 000	750 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,860 %	750 000	750 000	2025-10-30
Handelsbanken	3,550 %	1 221 875	1 234 375	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**2 721 875**	**2 734 375**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 221 875	-1 234 375	
		1 500 000	**1 500 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 659 375 kr.

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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 728 000	12 728 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	5 707	3 158
Avgifter och hyror	197 431	199 707
	203 138	**202 865**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 20% från den 1 januari 2023.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Kicki Åhlstedt
Ordförande

Anneli Holm
Ledamot

Alexander Juto
Ledamot

Elin Larsson
Ledamot

Maria Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

Janeric Sundin
Intern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c7c11c33c906c455d0f5e1f8a288b24e7e72cd2618b412d41a108b445164c43ccc628c67f3bad970704c366eccb2c48d1949147c41a6fb5fed5ffbd47992b8c1

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker vidare, trots vad som nedan anförts om jäv under *Grund för uttalanden*, att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Det har under revisionen framkommit att den tidigare ordföranden (fram till årsstämman 2022) har varit jävig i samband med tilldelning av ett extra förråd till närstående. Det är av stor vikt att jävsregler följs.

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 963657e8904b5ce7e2e34bd3d1db1dee1301098086c510f2ca91e992a53016d7ac78c2433ad931e8304928afd7b5a2ef44c0ba1118412c8ce0cb70cb57592a5d

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.

Stockholm / 2023

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Janeric Sundin

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 963657e8904b5ce7e2e34bd3d1db1dee1301098086c510f2ca91e992a53016d7ac78c2433ad931e8304928afd7b5a2ef44c0ba1118412c8ce0cb70cb57592a5d

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 räkenskapssåret. 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