



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karteschen 8

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karteschen 8	1985	Stockholm

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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 3387 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Eriksson	Ordförande
Alexander Lindberg	Styrelseledamot
Annelie Elisabeth Holm	Styrelseledamot
Inger Margareta Åström	Styrelseledamot
Catarina Björlund	Styrelseledamot
Carl Göransson	Suppleant
Oskar Sjöström	Suppleant

Valberedning

Nils Öhnfeldt
Kerstin Halldin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Janeric Sundin Internrevisor
Toresson Revision AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av hiss
Fuktmätning beslut dränering
Utbyte av en tvättmaskin
- 2023** ● Ny energisnål belysning i allmänna utrymmen
Renovering av tre rökgasfläktar
- 2022** ● Oljade garagedörrar
Utbyte av torksskåp
Renovering av ventilationssystem - Byte av och nyinstallation av fläktar samt rensning och tätning av ventilationskanaler.
- 2021-2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- 2020** ● Sotning av öppna spisar
Renovering och målning av fönster och fönsterkarmar
Renovering av fasad (Ny puts)
- 2019** ● Rensning avloppsstammar
Rensning av dagvattenbrunnar
- 2018** ● Energideklaration
Brandskyddskontroll - Avser öppna spisar
- 2016** ● Staket vid cykelförrådet
- 2015** ● Lagning av nedfartsväg
Inventering fönstermålning
Radonmätning - Utan anm
- 2014** ● Besiktning och reparation av gasledningar
Obligatorisk ventilationskontroll
Tätning/målning av yttertak

- 2013** ● Översyn yttertak
Byte tvättmaskin stora tvättstugan
Fastighetsnät anslutet till STOKABS fibernät
- 2012** ● Byte tvättmaskin lilla tvättstugan
Byte tvättmaskin,tumlare,torkskåp stora tvättstugan
- 2011** ● Anslutningsnod till STOKABS fibernät - Anslutningspunkt finns i husets källare
Prognosstyrning i ny styrcentral
Byte av torkskåp och torktumlare
- 2009** ● Byte av tvättmaskin
Byte av styrcentral för värme
- 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** ● Renovering av balkonger - Bottenplattornas ytterdel och övre skikt bortbilade och omgjutna, räcken bytta.
Byte av fönster - Nya treglasfönster i alla lägenheter, nya kopparbleck
- 2004** ● Renovering av takaltaner - Golven omlagda med nya plattor, dörrarna utbytta
Omfärgning av fasader
Ommålning av tak
- 2002** ● Rökgasfläktar - Eldning i öppna spisar är tillåten.
Sopsuganläggning - Möjliggör användande av sopnedkast.
Extra tvättstuga
- 1999** ● Elstambyte
Rörstambyte
Renovering hissmaskineri
- 1994** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning
Fuktmätning
Ev byte av maskinpark tvättstuga
Förstudie termostatventiler
- 2026** ● Genomgång/service av rökgasfläktar

2027 ● Byte termostatventiler
OVK

2028 ● Målning trapphus /övriga utrymmen

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar grönområden i Kvarteret Karteschen. Under verksamhetsåret 2025 är Brf Karteschen 8 ordförande för samfälligheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 höjdes avgiften med 10 %, hyran för parkering utomhus höjdes med 35 % och garagen höjdes med 10%.

Övriga uppgifter

Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av att kostnaden för hissrenoveringen har redovisats som en driftkostnad och därmed belastat rörelseresultatet, snarare än att aktiveras på balansräkningen och skrivas av utifrån förväntad livslängd.

Styrelsen planerar att amortera av del av lån under 2025 som togs i samband med renoveringen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 375 888	2 127 280	1 786 532	1 633 367
Resultat efter fin. poster	-264 746	-9 117	-433 148	-55 263
Soliditet (%)	77	80	81	81
Yttre fond	1 401 806	1 086 008	737 383	356 073
Taxeringsvärde	164 720 000	164 720 000	164 720 000	118 691 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	566	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	83,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	978	893	853	857
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	938	856	804	807
Sparande per kvm totalyta, kr	164	188	50	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	17	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	234	187	168	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	27	30	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	296	233	215	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	2,57	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om 264 746 kronor.

Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av att kostnaden för hissrenoveringen har redovisats som en driftkostnad och därmed belastat rörelseresultatet, snarare än att aktiveras på balansräkningen och skrivas av utifrån förväntad livslängd.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick föreningens likvida medel till 1 164 120 kronor, vilket motsvarar en ökning med 379 954 kronor jämfört med föregående år. En del av denna ökning härrör från det lån som upptogs i samband med hissrenoveringen.

Styrelsen har för avsikt att under det kommande verksamhetsåret använda en del av kassareserven för amortering av föreningens skulder, i syfte att minska räntekostnader och ytterligare stärka föreningens långsiktiga finansiella ställning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 849 940	-	-	12 849 940
Upplåtelseavgifter	16 964 060	-	-	16 964 060
Fond, yttre underhåll	1 086 008	-403 838	719 636	1 401 806
Kapitaltillskott	5 869	-	-	5 869
Balanserat resultat	-18 026 913	394 721	-719 636	-18 351 828
Årets resultat	-9 117	9 117	-264 746	-264 746
Eget kapital	12 869 847	0	-264 746	12 605 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 632 192
Årets resultat	-264 746
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-719 636
Totalt	-18 616 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	589 053
Balanseras i ny räkning	-18 027 521

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 375 888	2 127 280
Övriga rörelseintäkter	3	76 680	72 000
Summa rörelseintäkter		2 452 568	2 199 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 225 330	-1 724 363
Övriga externa kostnader	9	-176 398	-175 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 592	-241 043
Summa rörelsekostnader		-2 632 320	-2 141 194
RÖRELSERESULTAT		-179 752	58 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 500	4 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95 494	-72 203
Summa finansiella poster		-84 994	-67 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-264 746	-9 117
ÅRETS RESULTAT		-264 746	-9 117

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	15 065 891	15 296 483
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 065 891	15 296 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 065 891	15 296 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 287	21 339
Övriga fordringar	13	1 175 107	791 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 251	8 910
Summa kortfristiga fordringar		1 239 645	822 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 239 645	822 165
SUMMA TILLGÅNGAR		16 305 536	16 118 649

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 819 869	29 819 869
Fond för yttre underhåll		1 401 806	1 086 008
Summa bundet eget kapital		31 221 675	30 905 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 351 828	-18 026 913
Årets resultat		-264 746	-9 117
Summa fritt eget kapital		-18 616 575	-18 036 030
SUMMA EGET KAPITAL		12 605 100	12 869 847
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	1 926 750
Summa långfristiga skulder		0	1 926 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 176 750	974 000
Leverantörsskulder		121 346	124 180
Skatteskulder		20 720	18 757
Övriga kortfristiga skulder		11 303	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	370 317	205 115
Summa kortfristiga skulder		3 700 436	1 322 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 305 536	16 118 649

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-179 752	58 086
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 592	241 043
	50 840	299 129
Erhållen ränta	10 500	4 999
Erlagd ränta	-90 428	-70 346
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 088	233 782
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 526	-34 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	170 568	21 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 954	220 999
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	200 000
Amortering av lån	-24 000	-21 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	276 000	178 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	379 954	399 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	784 166	384 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 164 120	784 166

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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 022 400	1 838 716
Hysesintäkter garage	157 200	141 000
Hysesintäkter p-plats	133 800	99 000
Hysesintäkter förråd	43 128	32 120
Påminnelseavgift	392	0
Pantsättningsavgift	3 819	2 100
Överlåtelseavgift	2 626	6 460
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	12 425	7 884
Summa	2 375 888	2 127 280

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	76 680	72 000
Summa	76 680	72 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	100 353	68 486
Fastighetsskötsel utöver avtal	68 479	1 978
Städning enligt avtal	53 500	53 500
Sotning	30 645	3 500
Besiktningar	7 500	0
Hissbesiktning	3 051	2 754
Brandskydd	14 175	48 296
Gårdkostnader	0	6 647
Gemensamma utrymmen	0	550
Snöröjning/sandning	15 940	19 101
Serviceavtal	2 270	9 801
Förbrukningsmaterial	1 071	5 747
Summa	296 984	220 360

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	75 783	6 375
Sophantering/återvinning	1 261	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 386
Ventilation	0	7 508
Hissar	0	23 370
Fönster	0	1 594
Mark/gård/utemiljö	0	1 265
Vattenskada	0	1 125
Summa	77 044	46 623

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	59 931	0
Dörrar och lås	0	12 557
Ventilation	0	215 250
Elinstallationer	0	117 781
Hiss	529 122	58 250
Summa	589 053	403 838

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	79 145	64 564
Uppvärmning	793 841	633 762
Vatten	130 281	90 432
Sophämtning/renhållning	35 744	26 418
Grovsopor	14 801	14 068
Summa	1 053 812	829 244

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 520	54 382
Kabel-TV	34 656	44 543
Samfällighetsavgifter	34 151	27 600
Fastighetsskatt	100 110	97 773
Summa	208 437	224 298

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 068	1 424
Inkassokostnader	2 612	512
Revisionsarvoden extern revisor	35 750	17 875
Fritids och trivselkostnader	0	4 634
Föreningskostnader	10 504	12 061
Förvaltningsarvode enl avtal	106 641	102 352
Överlåtelsekostnad	0	9 190
Pantsättningskostnad	3 440	3 940
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 000
Administration	8 820	12 160
Konsultkostnader	6 875	1 875
Tidningar och facklitteratur	689	799
Bostadsrätterna Sverige	0	6 340
OBS-konto	0	626
Summa	176 398	175 788

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	95 494	72 203
Summa	95 494	72 203

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 570 232	21 570 232
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 570 232	21 570 232
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 273 749	-6 035 675
Årets avskrivning	-230 592	-238 073
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 504 341	-6 273 749
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 065 891	15 296 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 125 185</i>	<i>6 125 185</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 720 000	43 720 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
Summa	164 720 000	164 720 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 510	269 510
Utgående anskaffningsvärde	269 510	269 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-269 510	-266 541
Avskrivningar	0	-2 969
Utgående avskrivning	-269 510	-269 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 312	75
Skattefordringar	7 675	7 675
Transaktionskonto	326 939	268 449
Borgo räntekonto	837 182	515 717
Summa	1 175 107	791 916

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	17 530	8 910
Förutbet försäkr premier	19 756	0
Förutbet kabel-TV	11 609	0
Förutbet bredband	356	0
Summa	49 251	8 910

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-01	4,82 %	1 176 750	1 200 750
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,86 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,70 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2025-03-04	3,52 %	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,97 %	300 000	
Summa			3 176 750	2 900 750
Varav kortfristig del			3 176 750	974 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 056 750 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 194	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 790	0
Uppl kostn el	7 833	0
Uppl kostnad Värme	91 885	0
Uppl kostnad Extern revisor	17 875	0
Uppl kostn räntor	12 630	7 564
Uppl kostn vatten	19 172	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 637	0
Förutbet hyror/avgifter	208 301	197 551
Summa	370 317	205 115

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 728 000	12 728 000

Underskrifter

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

Stockholm

Christina Eriksson
Ordförande

Alexander Lindberg
Styrelseledamot

Annelie Elisabeth Holm
Styrelseledamot

Inger Margareta Åström
Styrelseledamot

Catarina Björlund
Styrelseledamot

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

Janeric Sundin
Internrevisor

Toresson Revision AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 21:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2025 11:34

DOCUMENT ID:

SJDhkd3blg

ENVELOPE ID:

S1zLhy_hWll-SJDhkd3blg

DOCUMENT NAME:

Brf Karteschen 8, 716419-2986 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

37ac3fc896f579800ec37a392b9673e2450826a4da9ce5d65023932d172b01bffc927f85245d771111757281cf3e06ea2e0e3eed5389a5495d8ea490caf404

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. INGER MARGARETA ÅST RÖM ingerastron06@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:40 22.05.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 16.171.160.28
2. ALEXANDER LINDBERG alexanderlindberg67@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:45 22.05.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.188
3. CHRISTINA ERIKSSON christina1ericsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 15:45 22.05.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.228.4
4. Annelie Holm lia.holm@telia.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 18:01 22.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.60
5. CATARINA BJÖRLUND tina@bjorlund.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 18:32 22.05.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.65.17
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 18:55 22.05.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.11.247
7. Åke Jan-Eric Sundin halldin.sundin@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 21:14 22.05.2025 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.26

* 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

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2024 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 21:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2025 11:34

DOCUMENT ID:

rJE82JuhZxg

ENVELOPE ID:

H1e83JdHbge-rJE82JuhZxg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Karteschen 8 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

c18ce6bcbbb035350c341a40e0745b59b2413bc78cc7b
d21599fb5ba4b32fb2ac97d9ed33ddcbbc84ba94077f56
c0c24f36308c6608a1edd853ba80772007040

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	22.05.2025 18:55 22.05.2025 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.11.247
2. Åke Jan-Eric Sundin halldin.sundin@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2025 21:12 22.05.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.26

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

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