

Årsredovisning 2025

Brf Kartritaren i Ystad

769616-0360



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kartritaren i Ystad

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Skåne län, Ystads kommun..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 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
Kartritaren 1 Ystad. Föreningens gatuadress är Maskinistgatan 9-15, 271 46 Ystad	2008	Ystad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 608 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicklas Nilsson	Ordförande
Lennart Engvall	Adjungerande
Elna-Marie Levin	Styrelseledamot
Katarina Leufstedt	Styrelseledamot
Rasmus Wieselgren Neuhauser	Styrelseledamot
Ann-Margrete Lundgren	Suppleant
Pernilla Strandqvist Pettersson	Suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Lars Göransson	Auktoriserad revisor	LGR Företagsrevision
Fredrik Malmgren	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning del av söderfasad och fönster
Ny underhållsplan
Kontroll och justering av ventiler radiatorer
- 2024** ● Fasadvätt, puts
Spolning avloppsledningar samtliga lägenheter
- 2025** ● Målning förråd. resterande träpanel fasader

Planerade underhåll

- 2028-2031** ● Översyn ytterdörrar och fasader

Avtal med leverantörer

Bredband, Tv	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Ystad Energi AB
Redovisning	Nabo Group AB
Vatten, renhållning	Ystad Kommun
Yttre fastighetsskötsel	NO Fastighets AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Polisen GA:1, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 785 986	1 784 391	1 462 752	1 329 840
Resultat efter fin. poster	243 774	35 714	-136 438	286 353
Soliditet (%)	69	69	69	68
Yttre fond	702 721	686 621	678 521	497 421
Taxeringsvärde	30 824 000	27 220 000	27 220 000	27 220 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 110	1 110	910	827
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	100,0	99,6	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 968	6 968	7 007	7 162
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 968	6 968	7 007	7 162
Sparande / kvm totalyta, kr	435	290	188	343
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	8	8	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	129	108	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	62	57	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	199	173	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,45	4,17	1,23
Räntekänslighet (%)	6,28	6,28	7,70	8,66

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	25 800 000	-	-	25 800 000
Fond, yttre underhåll	686 621	-	16 100	702 721
Balanserat resultat	-1 052 945	35 714	-16 100	-1 033 331
Årets resultat	35 714	-35 714	243 774	243 774
Eget kapital	25 469 390	0	243 774	25 713 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 033 331
Årets resultat	243 774
Totalt	-789 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	185 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-193 150
Balanseras i ny räkning	-781 407
	-789 557

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	1 784 304	1 784 304
Övriga rörelseintäkter	3	3 604	86
Summa rörelseintäkter		1 787 908	1 784 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-870 096	-893 571
Övriga externa kostnader	9	-84 284	-75 927
Personalkostnader	10	-26 284	-24 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 876	-261 876
Summa rörelsekostnader		-1 242 540	-1 255 964
RÖRELSERESULTAT		545 368	528 426
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 381	6 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-306 975	-499 656
Summa finansiella poster		-301 594	-492 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		243 774	35 714
ÅRETS RESULTAT		243 774	35 714

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	35 969 879	36 231 755
Summa materiella anläggningstillgångar		35 969 879	36 231 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 969 879	36 231 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	325	749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 381	63 540
Summa kortfristiga fordringar		66 706	64 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 181 033	719 945
Summa kassa och bank		1 181 033	719 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 247 739	784 234
SUMMA TILLGÅNGAR		37 217 618	37 015 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 800 000	25 800 000
Fond för yttre underhåll		702 721	686 621
Summa bundet eget kapital		26 502 721	26 486 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 033 331	-1 052 945
Årets resultat		243 774	35 714
Summa fritt eget kapital		-789 557	-1 017 231
SUMMA EGET KAPITAL		25 713 164	25 469 390
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 704 500	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 704 500	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 500 000	5 704 500
Leverantörsskulder		78 370	97 417
Skatteskulder		3 783	4 461
Övriga kortfristiga skulder		2 836	28 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	214 965	212 049
Summa kortfristiga skulder		5 799 954	6 046 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 217 618	37 015 989

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	545 368	528 426
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	261 876	261 876
	807 244	790 302
Erhållen ränta	5 381	6 944
Erlagd ränta	-307 498	-499 656
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 127	297 590
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 417	17 178
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 622	45 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 088	359 899
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-62 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	461 088	297 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	719 945	422 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 181 033	719 945

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kartritaren i Ystad 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.

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	0,69 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 784 304	1 784 304
Summa	1 784 304	1 784 304

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift	1 682	87
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	1 923	0
Summa	3 604	86

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	116 821	146 743
Summa	116 821	146 743

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 504	0
Soprum/miljöanläggning	0	2 531
VA	0	23 850
Värme	0	17 428
Försäkringsärende/vattenskada	0	21 494
Summa	17 504	65 303

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	193 150	168 900
Summa	193 150	168 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	12 865	12 776
Uppvärmning	222 211	207 994
Vatten	107 374	98 947
Sophämtning	48 614	44 807
Summa	391 064	364 524

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 211	18 137
Bredband/Kabeltv	90 970	90 844
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	151 557	148 101

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	26 415	19 942
Revisionsarvoden	9 969	9 969
Ekonomisk förvaltning	47 900	46 016
Summa	84 284	75 927

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	4 590
Summa	26 284	24 590

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	306 975	499 656
Summa	306 975	499 656

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 574 060	39 574 060
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 574 060	39 574 060
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 342 305	-3 080 429
Årets avskrivning	-261 876	-261 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 604 181	-3 342 305
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 969 879	36 231 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 400 000</i>	<i>1 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	4 824 000	4 020 000
Summa	30 824 000	27 220 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	325	749
Summa	325	749

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 318	28 727
Försäkringspremier	21 687	20 819
Förvaltning	16 376	13 994
Summa	66 381	63 540

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,65 %	5 704 500	5 704 500
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,70 %	5 500 000	5 500 000
Summa			11 204 500	11 204 500
Varav kortfristig del			5 500 000	5 704 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 204 500 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 163	7 903
El	524	1 399
Uppvärmning	29 336	25 742
Utgiftsräntor	838	1 361
Vatten	17 412	16 952
Förutbetalda avgifter/hyror	148 692	148 692
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	214 965	212 049

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 250 000	14 250 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr.om. innevarande år gäller nya skatteregler gällande avskrivningar av fastigheten (K3).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Skåne län, Ystads kommun.

Nicklas Nilsson
Ordförande

Elna-Marie Levin
Styrelseledamot

Katarina Leufstedt
Styrelseledamot

Rasmus Wieselgren Neuhauser
Styrelseledamot

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

LGR Företagsrevision
Lars Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 07:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.05.2026 15:00

DOCUMENT ID:

SJeJFqE1zx

ENVELOPE ID:

r1JktcNyfg-SJeJFqE1zx

DOCUMENT NAME:

Brf Kartritaren i Ystad, 769616-0360 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f0a0cdd333534abe8f27a88c1c7531be1e0061400afde12ad117f4ba05b3189404db3e819218f769a2842a3361feff6ebd41455a496c34e2310cb34e2368c9df

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. Leif Jörgen Nicklas Nilsson nicnilmail@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:01 15.05.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.156
2. Elna-Marie Levin elnalevin@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 13:20 16.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.95.89
3. Rasmus Wieselgren Neuhauser rasmusneuhauser1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 11:29 23.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.197.138
4. KATARINA ERICA LEUFSTEDT kat.le2019@outlook.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 20:01 23.05.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.125.14
5. LARS GÖRANSSON lars@lgrab.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 07:06 25.05.2026 07:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.197.59.34

* 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 Brf Kartritaren i Ystad

Org.nr 769616-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kartritaren i Ystad för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kartritaren i Ystad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ljungby 2026-05

Lars Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 07:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.05.2026 15:00

DOCUMENT ID:

BkS1KcVkl

ENVELOPE ID:

r1l1YcN1fg-BkS1KcVkl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kartritaren i Ystad 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

2034cedd8a00f39e954d1552a622cc0e100d830bcfea1161d317480ce58248be457a8ae38f50c8e88421d8db821ca828b619a1842cd9454d85d756ad28d0db80

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS GÖRANSSON	 Signed	25.05.2026 07:08	eID	Swedish BankID
lars@lgrab.se	Authenticated	25.05.2026 07:07	Low	IP: 217.197.59.34

* 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