



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Karteschen 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karteschen 2 med säte i Kristianstad org.nr. 769611-6743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karteschen 2	2004-01-01	1929

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (hyresrätt)	621
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 322
<b>Totalt 25 objekt</b>		<b>2 943</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 2 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok, 2 st 6 rok, 3 st 7 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Andreas Nilsen	Ordförande
Henrik Ståleker	Ledamot
Tanja Michailidou	Ledamot
Jennie Johnsson	Ledamot
Göran Nilsson	Suppleant
Pia Mastenstrand	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Nilsson, Jennie Johansson, Tanja Michailidou och Lars-Andreas Nilsen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars-Andreas Nilsen och Tanja Michailidou.

Revisorer har varit: Revisionsbyrån i Kristianstad AB med huvudansvarig Johan Törnquist, vald av föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-16.

**Under året har föreningen påbörjat relining av avloppstammarna.**

**Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:**

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Relining av avloppstammar
2026	Målning av balkongplattor och trädörrar

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	274	297	351	266	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 072	6 138	6 203	6 265	6 331
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 696	8 136	8 223	8 306	8 393
Räntekänslighet, %	14	11	14	15	14
Energikostnad, kr/kvm	132	129	135	116	125
Årsavgifter, kr/kvm	557	529	576	559	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	62	64	65	68
Totala intäkter, kr/kvm	653	670	673	648	647
Nettoomsättning, tkr	1 913	1 973	1 961	1 879	1 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	192	254	113	-41
Soliditet, %	53	52	52	51	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.



Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	16 602 700	0	0	16 602 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 148 258	0	0	3 148 258
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	282 035	0	-13 180	268 855
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 032 993</b>	<b>0</b>	<b>-13 180</b>	<b>20 019 813</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	309 386	192 487	13 180	515 053
Årets resultat, kr	192 487	-192 487	80 102	80 102
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>501 873</b>	<b>0</b>	<b>93 282</b>	<b>595 155</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 534 866</b>	<b>0</b>	<b>80 102</b>	<b>20 614 968</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 180 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	501 873
Årets resultat, kr	80 102
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 180
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>595 155</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>595 155</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 912 505	1 972 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 726	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 923 231</b>	<b>1 972 905</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-847 300	-878 986
Underhåll enligt plan	Not 5	-79 180	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-32 478	-58 353
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-645 699	-645 699
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 604 658</b>	<b>-1 583 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>318 573</b>	<b>389 867</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 540	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 012	-197 401
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-238 472</b>	<b>-197 380</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>80 102</b>	<b>192 487</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	35 877 477	36 523 176
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 877 477</u>	<u>36 523 176</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	15 000	15 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>35 892 477</b></u>	<u><b>36 538 176</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		31 688	15 766
Avräkningskonto HSB		2 013 800	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	330	9 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 288	33 857
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 081 106</u>	<u>59 116</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	946 194	2 563 181
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>946 194</u>	<u>2 563 181</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 027 300</b></u>	<u><b>2 622 297</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>38 919 776</b></u>	<u><b>39 160 473</b></u>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 602 700	16 602 700
Upplåtelseavgifter		3 148 258	3 148 258
Fond för yttre underhåll		268 855	282 035
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 019 813</u>	<u>20 032 993</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		515 053	309 386
Årets resultat		80 102	192 487
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>595 155</u>	<u>501 873</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>20 614 968</u></b>	<b><u>20 534 866</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>5 835 702</u>	<u>9 209 667</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 835 702</u>	<u>9 209 667</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 033 919	8 853 208
Leverantörsskulder		54 326	170 891
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 836	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	121 751	152 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	252 275	239 507
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 469 106</u>	<u>9 415 940</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>18 304 808</u></b>	<b><u>18 625 607</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>38 919 776</u></b>	<b><u>39 160 473</u></b>



# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	318 573	389 867
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	645 699	645 699
	<u>964 273</u>	<u>1 035 567</u>
Erhållen ränta	15 540	21
Erlagd ränta	-254 012	-205 531
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>725 801</u>	<u>830 056</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 189	-47 484
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-127 545	103 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>590 067</u></b>	<b><u>886 172</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-193 254	-192 504
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-193 254</u></b>	<b><u>-192 504</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>396 813</b>	<b>693 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 563 181	1 869 513
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 959 994</u>	<u>2 563 181</u>
	<b>396 813</b>	<b>693 668</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 293 156	1 231 548
Årsavgiftsbortfall bostäder	-58 044	-58 044
Hysesintäkt lokaler	553 745	669 252
Konsumtionsavgift värme	14 520	14 520
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	480	480
Intäkt andrahandsupplåtelse	108 648	108 648
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	6 501
	<b>1 912 505</b>	<b>1 972 905</b>
I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	10 726	0
	<b>10 726</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-77 888	-184 666
El	-22 088	-23 049
Uppvärmning	-302 572	-267 634
Vatten	-62 389	-65 357
Renhållning	-64 998	-64 470
Bevakningskostnader	0	-2 295
TV, bredband, iptelefoni	-27 948	-25 342
Serviceavtal	-32 297	-20 004
Förvaltningskostnader	-137 851	-135 234
Försäkringar	-23 408	-22 108
Fastighetsskatt	-95 144	-64 852
Övriga driftskostnader	-718	-3 975
	<b>-847 300</b>	<b>-878 986</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-11 542	0
Underhåll installationer	-40 045	0
Underhåll övrigt	-27 593	0
	<b>-79 180</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-21 827	-17 106
Övriga förvaltningskostnader	-802	-3 205
Kostnader överlåtelse och panter	-1 860	-6 572
Föreningsverksamhet	0	-1 625
Konsulter	-6 750	-29 438
Stämma och styrelse	-1 239	-408
	<b>-32 478</b>	<b>-58 353</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-645 699	-645 699
	<b>-645 699</b>	<b>-645 699</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2136

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 293 352

32 293 352

Ingående anskaffningsvärde mark

7 809 099

7 809 099

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****40 102 451****40 102 451****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 579 275

-2 933 575

Årets avskrivningar byggnader

-645 699

-645 699

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-4 224 974****-3 579 275****Utgående redovisat värde****35 877 477****36 523 176**

Redovisade värden byggnader

28 068 378

28 714 077

Redovisade värden mark

7 809 099

7 809 099

**Fastighetsbeteckning:** Karteschen 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1948	19 400 000	8 800 000	28 200 000	28 200 000
Lokaler		3 890 000	1 415 000	5 305 000	5 305 000
		<b>23 290 000</b>	<b>10 215 000</b>	<b>33 505 000</b>	<b>33 505 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

21 624 000

21 624 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****21 624 000****21 624 000****Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Aktier

15 000

15 000

**15 000****15 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

330

58

Övrig skattefordran

0

9 435

**330****9 493****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

6 178

5 615

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 110

28 242

**35 288****33 857****Not 12 BANK**

Sparbanken Skåne transaktionskonto

946 194

2 563 181

**946 194****2 563 181**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	4,27%	2025-11-17	5 902 874	67 172
Sparbanken Skåne AB	1,22%	2024-11-10	5 919 667	64 172
Sparbanken Skåne AB	4,71%	2024-02-10	2 748 330	29 160
Swedbank Hypotek AB	1,16%	2024-11-25	3 298 750	35 000
			<b>17 869 621</b>	<b>195 504</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 835 702**

Nästa års amortering av långfristig skuld 67 172

Lån som ska konverteras inom ett år 11 966 747

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 033 919**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 782 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 892 101

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	6 836	0
	<b>6 836</b>	<b>0</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	121 272	149 732
Övriga kortfristiga skulder	479	2 603
	<b>121 751</b>	<b>152 335</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, värme, renhållning	51 401	47 489
Upplupna räntekostnader	9 526	10 062
Upplupen revision	20 500	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	157 788	159 793
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 060	4 163
	<b>252 275</b>	<b>239 507</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Henrik Ståleker

Jennie Johnsson

Lars-Andreas Nilsen

Tanja Michailidou

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisionsbyrån i Kristianstad AB

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Karteschen 2

Org.nr 769611-6743

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 Karteschen 2 för räkenskapsåret 2023 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.

Kristianstad 2024-

---

Johan Törnquist  
Auktoriserad revisör

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Karteschen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS-ANDREAS NILSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:54:44



**JENNIE JOHNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:50:11



**HENRIK STÅLEKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:40:06



**TANJA MICHALIDOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:50:58



**JOHAN TÖRNQUIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:49:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Karteschen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN TÖRNQUIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:48:46





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.