

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karteschen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Karteschen Samfällighet. Föreningens andel är 11,78 procent. Samfälligheten förvaltar parkområdet inom kvarteret Karteschen..

Styrelsen

Helene Sundman	Ordförande
Anders Aquilonius	Ledamot
Stefan Bertram	Ledamot
Nils Grundberg	Ledamot
Göran Winqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Yng	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Björn Johansson	Ordinarie Intern	

ValberedningHelene Broman
Marie Englund**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karteschen 7	1981	Stockholm

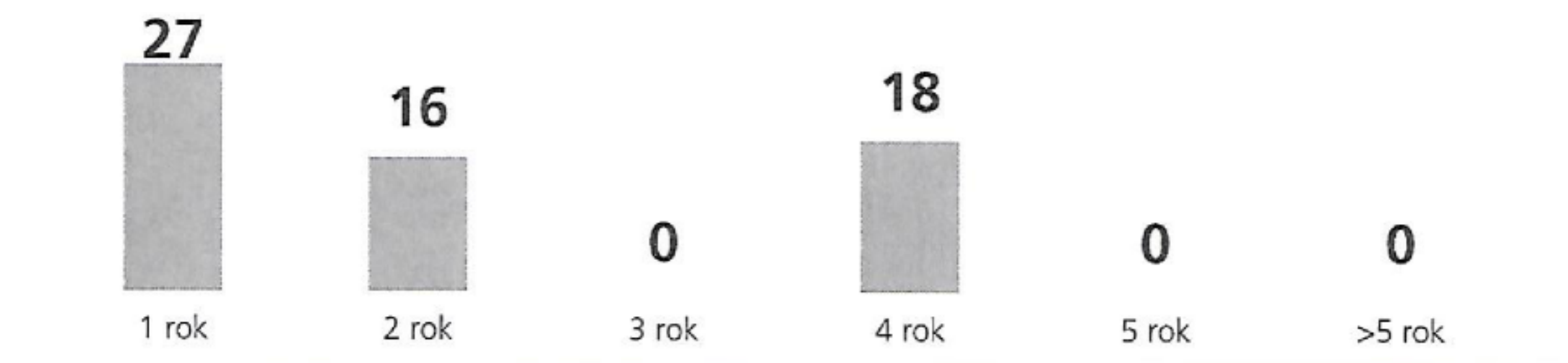
Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytorFastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 489 m², varav 3 392 m² utgör lägenhetsyta och 97 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**Cykelförråd
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny undercentral för fjärrvärmen, ombyggnad av pumprum	2019	
Renovering av hiss, nytt hissmaskineri	2018	
Förbättrad taksäkerhet	2018	
Renovering och målning av alla lägenhetsfönster och källarfönster, byte av vindfönster	2017	
Byte av termostater på radiatorerna i alla lägenheter	2017	
Installation av säkerhetskåpor på lägenhetsdörrar	2016	
Lagning, målning tak och väggar cykelrum, renovering ytter- och innerdörrar cykelrum	2015	
Målning golv, väggar och tak undercentral	2015	
Förbättring tillträde tak	2015	
Byte tvättmaskin mangelrum	2015	
Dammbindning golv cykelrum och lägenhetsförråd	2015	
Byte portkodlås	2015	
Byte av avloppsstam mellan fastigheten och anslutningen i gatan	2015	
Målning trappräcken utomhus	2015	
Målning stuprörsanslutningar	2015	
Målning trapphus	2015	
Byte drännpump tvättstuga	2014	
Byte rökgasfläkt	2013	
Utvändig fönstermålning	2012	
Renovering tvättstuga	2012	
Hisskorg renoverad	2011	
Nya säkerhetsdörrar	2010	
Nytt reglersystem till värmecentralen	2008	
Reparation av sopkärl till sopsug	2007	
Tätning av rökkanaler	2006	
Renovering rökgasfläktar	2006	
Rensning ventilationskanaler	2006	
Nytt expansionskärl	2004	
Utvändig fönstermålning	2003	
Omläggning av tak	1999	
Putsning av fasad	1999	
Renovering av balkonger	1999	Gäller fyrarummarna
Ny ytterport	1999	
Nya balkonger	1999	Gäller resten av balkongerna
Elstambyte, rörstambyte	1997	
Installation sopsug	1994	

Planerat underhåll	År
Målning balkongfästen, putslagning av fasaden, underhåll av piskbalkongen	2020
Översyn/byte av rökgas- och frånluftsfläktar med kanaler	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Basutbud TV, bredband	ComHem
Teknisk förvaltning	ESI SeVICESYSTEM AB, Fastighetsägarna Stockholm AB och styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme och el	Stockholm Exergi AB, Ellevio AB
Service av hissen	Trygga Hiss i Stockholm AB
Tillsyn och kontroll av undercentralen	Fastighetsägarna Stockholm AB
Hemsidan, domännamn, webbhotell företag	Bostadsrätterna, Surf Town A/S
Försäkringar	Länsförsäkringar Stockholm
Städning	Strax Clean Städservice, enskild firma
Trädgårdsskötsel	Miljö & Trädgårdsservice AB
Elskrot	Recykling i Stockholm AB
Returpapper	TÅV AB
Service av sopsugsystemet	Envac Scandinavia AB
Avfallshantering	Stockholms Stad, fakturering via Stockholm Vatten Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

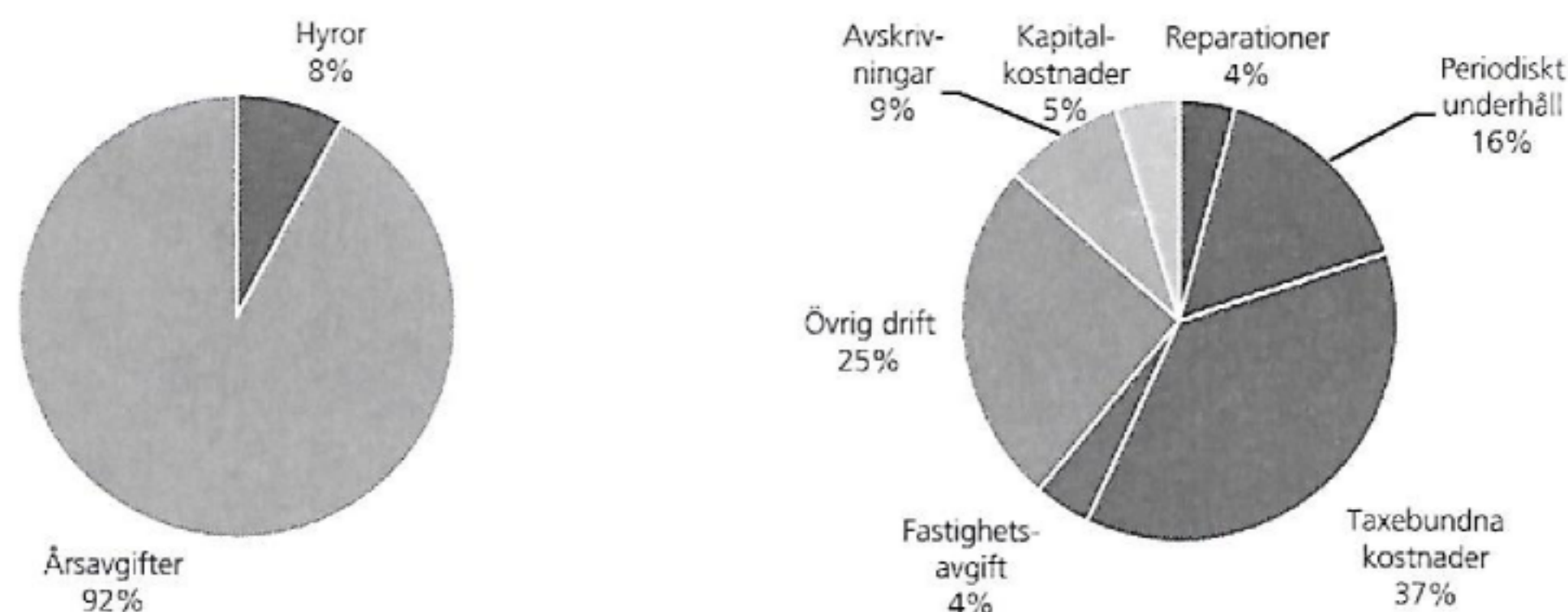
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	603 612	1 362 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 374 636	2 355 884
Finansiella intäkter	138	97
Minskning kortfristiga fordringar	6 674	0
	2 381 448	2 355 981
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 034 481	2 378 802
Finansiella kostnader	110 153	123 319
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 908
Minskning av långfristiga skulder	37 600	37 600
Minskning av kortfristiga skulder	1 382	569 225
	2 183 616	3 114 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	801 444	603 612
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	197 832	-758 873

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny undercentral för fjärrvärmens har installerats under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	639	639	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 181	2 192	2 203	2 214
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	200	192	182	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	35	36	51
Soliditet (%)	43	43	43	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	-355	-1 704	452
Nettoomsättning (tkr)	2 373	2 352	2 353	2 343

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 392 m² bostäder och 97 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 753 590	0	0	6 753 590
Fond för yttre underhåll	507 850	507 850	-507 850	507 850
S:a bundet eget kapital	7 261 440	507 850	-507 850	7 261 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 262 143	-507 850	153 225	-907 518
Årets resultat	21 655	21 655	354 625	-354 625
S:a ansamlad förlust	-1 240 488	-486 195	507 850	-1 262 143
S:a eget kapital	6 020 952	21 655	0	5 999 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	21 655
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-754 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 850
summa balanserat resultat	-1 240 488

Styrelsen föreslår följande disposition:
 av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

371 791
-868 697

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 373 256	2 352 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 380	3 496
Summa rörelseintäkter		2 374 636	2 355 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 768 602	-2 185 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 342	-141 888
Personalkostnader	Not 6	-75 537	-51 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 485	-208 485
Summa rörelsekostnader		-2 242 966	-2 587 287
RÖRELSERESULTAT		131 670	-231 403
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 153	-123 319
Summa finansiella poster		-110 015	-123 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 655	-354 625
ÅRETS RESULTAT		21 655	-354 625

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	13 046 781	13 255 266
Summa materiella anläggningstillgångar	13 046 781	13 255 266
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 046 781	13 255 266
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	198	4 779
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	626 411	193 611
Summa kortfristiga fordringar	626 609	198 390
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	183 916	420 976
Summa kassa och bank	183 916	420 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	810 524	619 366
SUMMA TILLGÅNGAR	13 857 305	13 874 632

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 753 590	6 753 590
Fond för yttre underhåll	Not 10	374 619	507 850
Summa bundet eget kapital		7 128 209	7 261 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 128 912	-907 518
Årets resultat		21 655	-354 625
Summa fritt eget kapital		-1 107 257	-1 262 143
SUMMA EGET KAPITAL		6 020 952	5 999 297
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	7 397 200
Summa långfristiga skulder		0	7 397 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 397 200	37 600
Leverantörsskulder		120 642	177 728
Skatteskulder		6 502	14 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	312 009	248 693
Summa kortfristiga skulder		7 836 353	478 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 857 305	13 874 632

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	63 år	63 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 166 226	2 166 226
Hyror parkering	79 200	78 100
Hyror garage	108 000	108 000
Avgift andrahandsuthyrning	19 763	0
Öresutjämning	67	62
	2 373 256	2 352 388

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 380	3 496
	1 380	3 496

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	34 092	27 240
Fastighetsskötsel beställning	4 109	2 690
Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 500	18 759
Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 437
Snöröjning/sandning	16 751	22 672
Städning entreprenad	56 156	48 375
Städning enligt beställning	3 938	4 312
Sotning	6 825	21 554
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 550	30 000
Hissbesiktning	1 375	1 344
Myndighetstillsyn	0	28 000
Gemensamma utrymmen	21	0
Sophantering	0	44
Gård	898	7 001
Serviceavtal	5 023	6 747
Förbrukningsmateriel	3 103	639
	154 341	235 814
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	2 500
Gemensamma utrymmen	10 750	0
Tvättstuga	8 211	75
Sophantering/återvinning	2 218	4 530
Lås	4 766	18 388
VVS	40 867	15 431
Värmeanläggning/undercentral	8 354	8 304
Elinstallationer	21 052	12 125
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 100
Hiss	0	12 659
Tak	0	36 438
Fönster	0	13 563
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
Vattenskada	0	-100
	96 218	135 888
Periodiskt underhåll		
VVS	5 000	0
Stambyte	5 666	0
Värmeanläggning	361 125	0
Hiss	0	652 626
Fönster	0	20 900
	371 791	673 526
Taxebundna kostnader		
El	67 858	71 786
Värme	696 337	671 216
Vatten	56 348	69 846
Sophämtning/renhållning	49 826	60 820
Grovsopor	3 472	440
	873 841	874 108
Övriga driftkostnader		
Försäkring	63 226	53 145
Självrisk	0	4 500
Samfällighetsavgift	21 219	28 292
Kabel-TV	90 747	88 748
	175 192	174 685

Not 4 fortsättning		2019	2018
DRIFTKOSTNADER			
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 219	91 229
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 768 602	2 185 249
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2019	2018
	Medlemsinformation	1 837	342
	Tele- och datakommunikation	2 944	2 884
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 125
	Föreningskostnader	8 779	3 979
	Fritids- och trivselkostnader	0	689
	Förvaltningsarvode	78 288	76 748
	Administration	4 527	7 138
	Konsultarvode	61 580	2 925
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		190 342	141 888
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	40 000
	Sociala kostnader	15 537	11 665
		75 537	51 665
Not 7 AVSKRIVNINGAR		2019	2018
	Byggnad	176 130	176 130
	Förbättringar	32 355	32 355
		208 485	208 485

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 308 313	17 308 313
	Utgående anskaffningsvärde	17 308 313	17 308 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 053 047	-3 844 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 485	-208 485
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 261 532	-4 053 047
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 046 781	13 255 266
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 278 000	4 278 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 528 000	30 783 000
	Taxeringsvärde mark	88 345 000	62 719 000
		124 873 000	93 502 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	92 719 000
	Lokaler	1 873 000	783 000
		124 873 000	93 502 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 405	10 975
	Klientmedel hos SBC	617 529	182 636
	Fordringar	4 477	0
		626 411	193 611
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	507 850	1 846 946
	Reservering enligt stadgar	374 619	507 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-507 850	-1 846 946
	Vid årets slut	374 619	507 850

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,000 %	750 000	750 000	2020-03-05
	Handelsbanken	1,000 %	3 647 200	3 684 800	2020-02-06
	Handelsbanken	1,000 %	3 000 000	3 000 000	2020-03-02
	Summa skulder till kreditinstitut		7 397 200	7 434 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 397 200	-37 600	
			0	7 397 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 209 200 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 000	40 000
	Sociala avgifter	18 852	11 665
	Ränta	8 325	12 951
	Avgifter och hyror	224 832	179 202
	Fastighetsskötsel Esi	0	4 875
		312 009	248 693

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn/byte av rökgas- och frånluftsfläktar med kanaler planeras under 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2020



Helene Sundman
Ordförande



Anders Aquilonius
Ledamot



Stefan Bertram
Ledamot

Nils Grundberg
Ledamot



Göran Winqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2020



Eva Yng
Auktoriserad revisor



Björn Johansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karteschen 7
Org.nr. 716417-5601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karteschen 7 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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.

Revisorers 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:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11/3 2020

Eva Yng
Auktoriserad revisor

Björn Johansson
Intern Revisor