

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Karteschen 2 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 19 november 2004 och nuvarande stadgar registrerades den 20 mars 2019. Nuvarande verksamhet startades under 2015. Bostadsrättsföreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1929 på fastigheten Karteschen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Västra Storgatan 54, Södra Kaserngatan 3 och Västra Vallgatan 39 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	6	416
3	2	163
4	1	108
5	3	493
6	2	368
7	3	672
	17	2 220

Lokaler, hyresrätt	6	532
--------------------	---	-----

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-25, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mats Samuelsson	ordförande	vald till 2021
Nils Ehnbohm	vice ordförande	vald till 2022
Anna Borg	sekreterare	vald till 2022
Kenth Sandell	styrelseledamot	vald till 2021
Marie Westford	styrelseledamot	vald till 2021

Av föreningen vald revisor har varit Johan Törnquist.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
C4 Energi	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 juni 2020 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhåll.

De senaste åren har följande underhåll och investeringar utförts på fastigheten:

Byte av lägenhetsdörrar, utfört år 2016.

Målning av trapphus, utfört år 2016.

Renovering av yttertak, takfot och hängränncort, utfört år 2017.

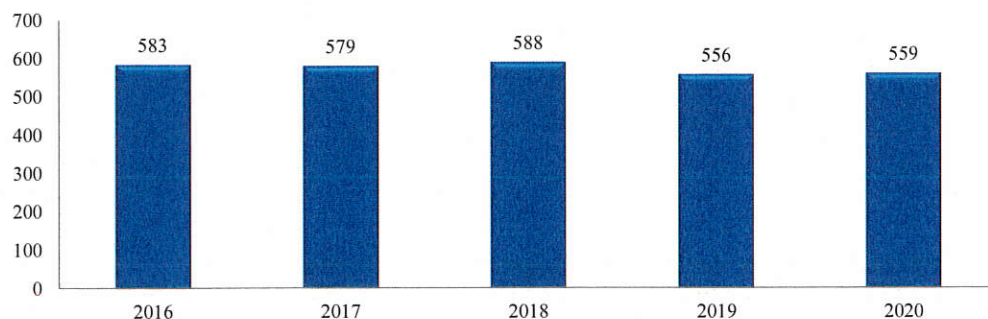
Byte av samtliga fönster, till nya i aluminium, utfört år 2017.

Renovering och målning av hela fasaden, utfört år 2017.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 559 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 2,7% men styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 439 133 kr. Under året har föreningen amorterat 192 504 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

Under året har, baserat på kontraktsdatum, åtta bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 879	1 905	1 920	1 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	113	-41	230	688
Eget kapital, tkr	20 089	19 976	17 067	16 837
Taxeringsvärde, tkr	32 176 000	30 972	25 503	25 503
-varav byggnad, tkr	20 137 000	19 969	16 773	16 773
Soliditet	51%	51%	44%	43%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	559	556	588	579
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 178	1 218	1 062	776
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 306	8 393	9 974	10 069
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	134	154	163	119
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	57%	60%	85%	85%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	28	23	32	28
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	28	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	225	225	225	64

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 602 700	3 148 258	148 404	117 566	-40 859	19 976 069
Balanseras i ny räkning				-40 859	40 859	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			76 000	-76 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					112 711	112 711
Belopp vid årets utgång	16 602 700	3 148 258	224 404	707	112 711	20 088 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	76 707
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-76 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	112 711
Summa till stämmans förfogande	113 418

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	113 418
-------------------------	---------

w

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 878 621	1 901 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 379	3 630
Summa rörelseintäkter		1 907 000	1 905 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-733 424	-819 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 260	-88 476
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-77 096
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-619 661	-619 661
Summa rörelsekostnader		-1 494 345	-1 604 278
Rörelseresultat		412 655	301 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		149	607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 093	-342 637
Summa finansiella poster		-299 944	-342 030
Årets resultat		112 711	-40 859

Tilläggsupplysning			
Årets resultat		112 711	-40 858
Reservering till fond för yttre underhåll		-76 000	-62 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	77 096
Överföring till balanserat resultat		36 711	-25 762

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	37 293 867	37 913 528
	<u>37 293 867</u>	<u>37 913 528</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Not 9	15 000	50 000
	<u>15 000</u>	<u>50 000</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

37 308 867	37 963 528
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183	43 618
-------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

40	50
----	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	11 325	11 042
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

12 548	54 710
---------------	---------------

Kassa och bank

Bank

Not 11	1 699 412	987 873
--------	-----------	---------

Summa kassa och bank

1 699 412	987 873
------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

1 711 960	1 042 583
------------------	------------------

Summa tillgångar

39 020 826	39 006 110
-------------------	-------------------

Handwritten signature

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 602 700	16 602 700
Upplåtelseavgifter	3 148 258	3 148 258
Fond för yttre underhåll	224 404	148 404
Summa bundet eget kapital	19 975 362	19 899 362

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	708	117 566
Årets resultat	112 711	-40 859
Summa fritt eget kapital	113 419	76 707

Summa eget kapital

20 088 781	19 976 069
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 838 618	12 278 821
Summa långfristiga skulder		8 838 618	12 278 821

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 600 515	6 352 816
Leverantörsskulder		55 196	79 865
Aktuell skatteskuld	Not 13	4 925	4 401
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	146 775	119 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	286 017	194 601
Summa kortfristiga skulder		10 093 428	6 751 220

Summa skulder

18 932 046	19 030 041
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

39 020 826	39 006 110
-------------------	-------------------





Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	412 655	301 171
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	619 661 1 032 316	619 661 920 832
Erhållen ränta	149	607
Erlagd ränta	-301 026	-338 321
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	731 439	583 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 162	-43 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	95 442	-28 975
Kassaflöde från löpande verksamhet	869 043	510 726
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	35 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	35 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-192 504	-2 952 949
Inbetalda insatser	0	2 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 504	-2 949
Årets kassaflöde	711 539	507 777
<i>Likvida medel vid årets början</i>	987 873	480 095
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 699 412 711 539	987 872 507 777

w

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

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:

14 - 119 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 240 768	1 313 945
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-78 555
	Hysesintäkt bostäder	0	3 839
	Hysesintäkt lokaler	654 048	647 739
	Hysesrabatter	-42 089	0
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	14 520	10 890
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	480	240
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 894	3 721
		1 878 621	1 901 819
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	28 379	3 630
		28 379	3 630
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 911	-138 831
	El	-17 070	-21 181
	Uppvärmning	-238 727	-258 054
	Vatten	-63 435	-64 975
	Renhållning	-57 343	-49 013
	TV, bredband, iptelefoni	-24 282	-23 794
	Obligatoriska besiktningar	-17 681	0
	Förvaltningskostnader	-161 982	-143 778
	Försäkringar	-20 493	-19 763
	Fastighetsskatt	-92 584	-91 752
	Övriga driftskostnader	-7 916	-7 905
		-733 424	-819 045
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 479	-10 336
	Övriga förvaltningskostnader	-14 244	-5 953
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 732	-6 187
	Konsulter	-90 805	-66 000
		-141 260	-88 476
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-77 096
		0	-77 096
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-619 661	-619 661
		-619 661	-619 661

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2136.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	19 026 122	-990 835	-280 971	2017-2136	17 754 316
Ursprunglig mark	7 809 099				7 809 099
Tak	1 811 232	-120 740	-60 370	2018-2047	1 630 122
Fönster	4 079 787	-272 000	-136 000	2018-2047	3 671 787
Fasadrenovering	5 812 299	-232 480	-116 240	2018-2067	5 463 579
Trapphus	1 043 205	-52 160	-26 080	2018-2057	964 965
Byggnader	39 581 743	-1 668 215	-619 661		37 293 867

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 772 644	31 772 644
Ingående anskaffningsvärde mark	7 809 099	7 809 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 581 743	39 581 743

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 668 215	-1 048 554
Årets avskrivningar byggnader	-619 661	-619 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 287 876	-1 668 215

Utgående redovisat värde

	37 293 867	37 913 528
Redovisade värden byggnader	29 484 768	30 104 429
Redovisade värden mark	7 809 099	7 809 099

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	16 168 000	9 036 000	25 204 000	24 000 000
Lokaler		3 969 000	3 003 000	6 972 000	6 972 000
		20 137 000	12 039 000	32 176 000	30 972 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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	50 000
	15 000	50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	5 172	4 976
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 153	6 066
	11 325	11 042

Not 11 Bank

Sparbanken Skåne	1 699 412	987 873
	1 699 412	987 873

W

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,40%	2021-11-10	6 112 183	6 112 183
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,08%	2023-08-10	2 835 810	29 160
Swedbank Hypotek AB	0,87%	2023-11-24	6 096 140	64 172
Swedbank Hypotek AB	1,55%	2021-11-25	3 395 000	3 395 000
			18 439 133	9 600 515

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 838 618**

Nästa års amortering av långfristig skuld 93 332

Lån som ska konverteras inom ett år 9 507 183

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 600 515**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 962 520

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 476 613

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

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfritt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 925	4 401
	4 925	4 401

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	136 906	119 537
Övriga kortfristiga skulder	9 869	0
	146 775	119 537

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 801	41 422
Upplupna räntekostnader	7 285	8 218
Upplupen revision	17 750	10 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 931	134 361
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 250	0
	286 017	194 601

Kristianstad 30/3 2021



Kenth Sandell



Marie Westford

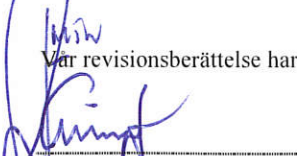


Mats Samuelsson



Nils Ehnbohm

Var revisionsberättelse har avgivits 2021-04-21



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 den 21 april 2021



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor