

Årsredovisning

Brf Karteschen nr 1

716417 4307

Styrelsen för Brf Karteschen nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

MS
L.O
#8
CS
LD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om Brf Karteschen 1 och dess verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten på tomten nr 1, kvarteret Karteschen nr 1, Rindögatan 27, 115 58 Stockholm, samt tillhörande markområde. Fastigheten uppfördes 1939. Föreningen bildades 1981. Den upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt en affärlägenhet och tre garage med hyresrätt. En 1-rumslägenhet rillhör föreningen (ej bostadsrätt) och används som gästlägenhet. Totalytan är 2 988 m², varav 2 908 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² lokalyta. Markarealen uppgår till 2 000 kvm. Föreningen är medlem i Samfälligheten Kvarteret Karteschen.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fördelningen av bostadslägenheterna är följande:

Antal lgh		Area kvm
1 rum och kök	23 st	
2 rum och kök	17 st	
3 rum och kök	15 st	
Summa:	55 st	2942

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter:

Camilla Bardel, ordförande

Lena Olsson, vice ordförande

Mark Shirvani, fastighetstekniska frågor

Henrik Svensson

Lena Doverdalen

Suppleanter:

Elias Kayal

Gustav Wijnblad

Revisorer:

Eva Stein, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB

Göran Normann, revisorssuppleant.

Valberedning:

Lars Berggren (sammankallande)

Kristian Greslingaas

Medlemsinformation

Inga överlåtelser har skett under året.

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar.

OBLO
MS
L.O. HS

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB. Föreningens fastighetsskötare har varit POS Fastighetsförvaltning samt Delagott förvaltning. Därutöver har några serviceföretag kontrakterats för underhåll av hissen, städning, trädgården samt för insatser av tillfällig karaktär.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Den inkluderar även ett s.k. bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser**Allmänt:**

Det har varit ett intensivt år för både styrelsen och för flera av föreningens medlemmar med flera pågående projekt samtidigt, särskilt under senare delen av året. Tidigare styrelse hade förordat installation av bergvärme och föreningsstämman lämnade i april åt den nya styrelsen att fatta beslut. Borringsarbetet påbörjades i december. För installationen av bergvärme har nya lån tagits upp hos Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Det rörliga lånet föreningen hade hos Handelsbanken (HB) har flyttats över till SEB och de två bundna lån som finns hos HB kommer att lösas av SEB, när de löper ut 2019 resp. 2020 med betydligt bättre villkor.

Budget för 2018 upprättades av tillträdande styrelse och genomgång av leverantörskontrakt gjordes.

Under varen byttes teknisk förvaltare från POS till Delagott. I samband med bytet skickade POS ett antal obetalda fakturor till föreningen som skulle belastat år 2017, vilket nu tyvärr i stället belastar 2018 års budget. Fakturorna gällde både löpande fastighetsförvaltning och beställda arbeten för år 2017.

Styrelsen har även förberett byte av ekonomisk förvaltare från Savetime till Delagott, vilket slutförs i januari 2019.

Fortum har under 2018 färdigställt sitt byte av rör för fjärrvärme på husets baksida och återställt stenläggningen.

En björk fälldes vid parkeringen på Rindögatan under sensommaren, då den torkat och riskerade falla ner. Buskar har klippts ner och grusgången har rensats.

Under 2018 bestämdes att gästlägenheten ska hyras ut temporärt på 100 % from 12 januari 2019.

Inventering av föreningens förråd har genomförts och en utrensning av gamla cyklar har förberetts.

Instagramkonto har öppnats för att förbättra informationen till medlemmarna.

Styrelsens ordförande meddelade i december att hon pga förändrad arbetssituation avslutar uppdraget och extra föreningsstämma hålls därför 31 januari 2019 för att välja ny ordförande/ledamot fram till ordinarie årsstämman 24 april 2019.

Underhåll:

Nödvändig renovering av tak är genomförd och i samband med det byttes en glasruta ut på taket.

Ventilationskanaler har filmats och sedan rensats via flera lägenheter. I samband med detta uppdagades felaktig dragnings av rör i samband med tidigare arbeten med stambyte, vilket orsakat ventilationsproblem. Styrelsen har vidtagit åtgärder för reklamation och för dialog med försäkringsbolaget. Föreningens tekniska förvaltare kommer att färdigställa arbetet under våren 2019.

Fastighetens anslutande elkablar till fastigheten vid entrén har bytts ut. Stenläggningen är återställd.

OBLD
MS
2.0 HS

Brytskydd, dörrcylindrar och dörrstängare har installerats och förbättrats i källaren, liksom nytt lås hos frisören.

Byte av säkringar till fläktarna på taket har genomförts, då fläktarna stannat.

Trapphusets armatur har fått ny elektronik på flera våningsplan.

Hissen har reparerats och försetts med nytt handtag/fjäder.

Fastighetens undercentral har bytts ut.

Styrelsen har undersökt och gjort estimat för medelsbehov i samband med eventuell renovering av balkonger, fönster och fasad, vilket ligger i underhållsplanen. Tillsammans med vår tekniska förvaltare Delagott har vi upprättat ett investeringsscenario (arbetsdokument som sträcker sig fram till 2030). Nyckeltal från detta presenterades i korthet vid extra stämma i november. Styrelsen har förberett kontakter för tekniska undersökningar för framtagning av korrekt förfrågningsunderlag till entreprenörer under våren 2019. De ekonomiska förutsättningarna för renoveringsplanen bedöms som goda.

Frågan om fasad-, fönster- och balkongrenovering beslutas senare vid föreningsstämma.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 191	2 198	2 192	2 188	2 198
Resultat efter finansiella poster	195	308	370	433	363
Soliditet %	46	56	55	52	50
Årsavgift/kvm					
bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640	640
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	3 891	2 761	2 775	3 095	3 250
Räntekostnad/kvm					
totalyta, kr	32	32	42	71	82
Värmekostnad/kvm					
totalyta, kr	199	182	183	166	167
Resultat/kvm					
bostadsrättsyta, kr	66	106	127	149	124

CS
LO
MS HB
L.O.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 730 000	2 332 344	100 000	308 120
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			308 120	-308 120
Avsättning yttre fond		308 120	-308 120	
Årets resultat				194 625
Belopp vid årets utgång	8 730 000	2 640 464	100 000	194 625

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	194 625
<i>Summa</i>	<i>294 625</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	194 625
Balanseras i ny räkning	100 000
<i>Summa</i>	<i>294 625</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

CB
LD
MS AS
L.O.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 190 614	2 198 060
Övriga rörelseintäkter		19 681	21 180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 210 295	2 219 240
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 373 476	-1 401 457
Övriga externa kostnader	4	-201 862	-126 545
Personalkostnader		-122 037	-124 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 321	-165 565
Summa rörelsekostnader		-1 918 696	-1 818 560
Rörelseresultat		291 599	400 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 974	-92 563
Summa finansiella poster		-96 974	-92 560
Resultat efter finansiella poster		194 625	308 120
Resultat före skatt		194 625	308 120
Årets resultat		194 625	308 120

LO
CB
MS HS
L.O.

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 109 659	18 872 807
Inventarier, verktyg och installationer	6	88 172	95 273
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 262 416	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 460 247</i>	<i>18 968 080</i>
Summa anläggningstillgångar		20 460 247	18 968 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		351 710	324 316
Aktuella skattefordringar		81 612	81 612
Övriga fordringar		2 011	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 360	74 220
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>541 759</i>	<i>480 148</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		152 680	152 680
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>152 680</i>	<i>152 680</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 333 406	729 914
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 333 406</i>	<i>729 914</i>
Summa omsättningstillgångar		5 027 845	1 362 742
SUMMA TILLGÅNGAR		25 488 092	20 330 822

BLD
MS HS
J.O.

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 730 000	8 730 000
Fond för yttre underhåll	2 640 464	2 332 344
Summa bundet eget kapital	11 370 464	11 062 344
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	100 000	100 000
Årets resultat	194 625	308 120
Summa fritt eget kapital	294 625	408 120
Summa eget kapital	11 665 089	11 470 464
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 315 000	8 030 000
Summa långfristiga skulder	11 315 000	8 030 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 715 991	97 109
Aktuella skatteskulder	80 745	79 535
Övriga skulder	980	740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 287	652 974
Summa kortfristiga skulder	2 508 003	830 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 488 092	20 330 822

OB
LO
MS HS
L.O.

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,34% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	1 855 884	1 856 327
	Hysesintäkter, lokaler	38 610	37 863
	Garage och parkering	127 200	127 200
	Kabel-TV	139 920	139 920
	Gästlägenhet	29 000	36 750
		2 190 614	2 198 060

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Uppvärmning	593 153	544 269
	El	58 779	51 480
	Vatten och avlopp	59 189	56 530
	Hiss	5 140	6 815
	Sophämtning	22 886	26 372
	Städning	22 568	43 904
	Fastighetsskötsel	62 563	18 562
	Kabel-TV och bredband	150 206	147 796
	Hyra av mattor	11 272	11 135
	Snöröjning	3 938	5 667
	Fastighetsförsäkring	38 554	35 509
	Förbrukningsmaterial och inventarier	6 717	16 088
	Samfällighetsavgifter	26 028	26 028
	Reparationer	9 292	193 339

CB
LO
MSTH
L.O.

Löpande underhåll	222 447	138 428
Kommunal fastighetsavgift	73 535	72 325
Fastighetsskatt	7 210	7 210
	1 373 477	1 401 457

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	12 500	12 500
	Kameral förvaltning	93 341	76 424
	Teknisk förvaltning	40 929	20 250
	Konsultarvoden	35 029	-
	Medlemsavgifter	7 630	7 630
	Övriga kostnader	12 433	9 741
		201 862	126 545

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 322 100	21 322 100
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	451 072	-
	Utgående anskaffningsvärden	21 773 172	21 322 100
	Ingående avskrivningar	-2 449 293	-2 290 829
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-214 220	-158 464
	Utgående avskrivningar	-2 663 513	-2 449 293
	Redovisat värde	19 109 659	18 872 807
	Taxeringsvärde byggnad	27 461 000	27 461 000
	Taxeringsvärde mark	54 260 000	54 260 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	104 426	70 488
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	33 938
	Utgående anskaffningsvärden	104 426	104 426
	Ingående avskrivningar	-9 153	-2 052
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 101	-7 101
	Utgående avskrivningar	16 254	9 153
	Redovisat värde	88 172	95 273

OB
LD
MS HS
L.O.

Not 7 Förfallotid skulder 2018-12-31 2017-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut

Förfaller senare än 5 år	6 315 000	3 030 000
Förfaller inom 1-5 år	5 000 000	5 000 000

Not 8 Ställda säkerheter 2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckningar 11 500 000 11 500 000

Summa ställda säkerheter 11 500 000 11 500 000

Not 9 Eventualförpliktelser 2018-12-31 2017-12-31

Eventualförpliktelser Inga Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

CB
LD
MS
L.O. HS

UNDERSKRIFTER

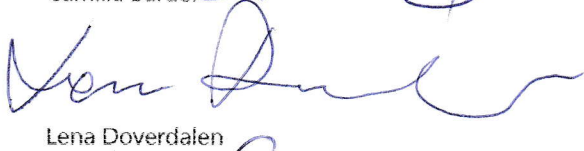
Stockholm 2019-04-22



Camilla Bärde



Lena Olsson



Lena Doverdalen



Mansour Shirvani



Henrik Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 22 april 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor

CK
LO
MS
HS
LO