

Årsredovisning

Brf Karteschen nr 1

716417-4307

Styrelsen för Brf Karteschen nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, the initials 'PS' in the middle, and another signature on the right.

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 tillhör 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.

Föreningens säte är i Stockholm.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27. På stämman deltog 18 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2020-12-21 med anledning av renoveringsprojektet.
På stämman deltog 26 medlemmar varav en med fullmakt.

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter:

Henrik Svensson, ordförande
Jacob Bergström
Lars Holm
Pier-Angelo Sassola

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Revisorer:

Lenda Darås, Greenlight AB
Göran Normann, revisorssuppleant

Valberedning:

Camilla Bardel (sammankallande)
Adam Sierakowski



Medlemsinformation

Under året har 8 st överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Delagott Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel - Delagott Förvaltning AB

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

Upphandling av entreprenad, Gunnar Blomgren AB, för kommande års fasad- och balkongrenovering.

Tekniskt Underhåll

Underhållsåtgärd	År
Installation av bergvärme, byte av rör fjärrvärme, renovering av tak, ventilationsarbeten, byte av undercentral.	2018
Spolning av stammar	2017
Installation utav avgasare värmecentralen, ny brandlucka, nyläggning av plattor vid entré	2016
Byte av expansionskärl i värmecentralen samt Noda styrningssystem för värmereglering	2014
OVK besiktning	2011
Renovering av rökkanaler, yttertaket ommålat	2009
Spolning av stammar, hissmaskineri utbytt, takaltan med tätskikt renoverat.	2008
Stambyte: Elservis/huvudledning utbyta	2004/2005
Fönsterrenovering, ommålning av fastighetens yttertak (maj-juni)	2002

~~PS~~ PS B AS

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 307	2 262	2 191	2 198
Resultat efter finansiella poster	237	125	195	308
Soliditet %	51	50	46	56
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	3 721	3 778	3 891	2 761
Räntekostnad/kvm totalyta, kr	29	31	32	32
El- & värmekostnad/kvm totalyta, kr	144	141	218	199
Resultat/kvm bostadsrättsyta, kr	82	43	66	106

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 730 000	2 835 089	100 000	125 470
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			125 470	-125 470
Årets resultat				237 487
Belopp vid årets utgång	8 730 000	2 835 089	225 470	237 487

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	225 470
Årets resultat	237 487
<i>Summa</i>	<i>462 957</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	462 957
<i>Summa</i>	<i>462 957</i>

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

~~1811~~ PS B HS
to

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 306 675	2 261 621
Övriga rörelseintäkter		23 684	13 403
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 330 359	2 275 024
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 293 988	-1 418 362
Övriga externa kostnader	4	-289 517	-183 476
Personalkostnader		-143 333	-185 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 677	-278 677
Summa rörelsekostnader		-2 005 515	-2 065 895
Rörelseresultat		324 844	209 129
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	9 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 357	-93 303
Summa finansiella poster		-87 357	-83 659
Resultat efter finansiella poster		237 487	125 470
Resultat före skatt		237 487	125 470
Årets resultat		237 487	125 470

~~1011~~ PSB HS do

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 059 435	22 331 012
Inventarier, verktyg och installationer	6	73 972	81 072
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 133 407</i>	<i>22 412 084</i>
Summa anläggningstillgångar		22 133 407	22 412 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 940	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 936	102 192
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>105 876</i>	<i>102 192</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 259 739	847 842
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 259 739</i>	<i>847 842</i>
Summa omsättningstillgångar		1 365 615	950 034
SUMMA TILLGÅNGAR		23 499 022	23 362 118

~~RSB~~ RSB HS
TD

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 730 000	8 730 000
Fond för yttre underhåll	2 835 089	2 835 089
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 565 089</i>	<i>11 565 089</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	225 470	100 000
Årets resultat	237 487	125 470
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>462 957</i>	<i>225 470</i>
Summa eget kapital	12 028 046	11 790 559
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	–
		10 985 000
Summa långfristiga skulder	–	10 985 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	–
Leverantörsskulder	10 820 000	–
Aktuella skatteskulder	190 930	244 637
Övriga skulder	12 507	8 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
	437 539	323 036
Summa kortfristiga skulder	11 470 976	586 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 499 022	23 362 118

~~RS~~ RS HS

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 och 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 1,39% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	1 855 884	1 855 884
	Hysesintäkter, lokaler	39 671	39 413
	Garage och parkering	151 200	134 739
	Kabel-TV	139 920	109 710
	Hysesintäkt, bostäder	120 000	121 875
		2 306 675	2 261 621



Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Uppvärmning	159 419	124 225
	El	270 037	295 675
	Vatten och avlopp	64 905	63 509
	Hiss	6 348	12 716
	Sophämtning	31 567	25 829
	Städning	43 744	45 994
	Fastighetsskötsel	31 423	40 402
	Kabel-TV och bredband	150 071	150 004
	Mark- och trädgårdsskötsel	34 500	14 125
	Snöröjning	7 375	4 375
	Fastighetsförsäkring	47 239	42 691
	Förbrukningsmaterial och inventarier	25 542	49 845
	Samfällighetsavgifter	26 028	26 028
	Reparationer	164 581	145 878
	Löpande underhåll	133 887	284 096
	Kommunal fastighetsavgift	78 595	75 735
	Fastighetsskatt	9 700	9 700
	Övriga driftkostnader	9 026	7 535
		1 293 987	1 418 362

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	12 500	17 500
	Ekonomisk förvaltning	80 000	66 595
	Teknisk förvaltning	59 095	48 359
	Konsultarvoden	72 941	7 383
	Juridiska arvoden	31 773	-
	Medlemsavgifter	7 930	7 780
	Övriga kostnader	25 278	35 859
		289 517	183 476

~~LEA~~ PSB HS
AD

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 266 102	23 035 588
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	2 230 514
	Utgående anskaffningsvärden	25 266 102	25 266 102
	Ingående avskrivningar	-2 935 090	-2 663 513
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-271 577	-271 577
	Utgående avskrivningar	-3 206 667	-2 935 090
	Redovisat värde	22 059 435	22 331 012
	Taxeringsvärde byggnad	33 483 000	33 483 000
	Taxeringsvärde mark	75 487 000	75 487 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	104 426	104 426
	Utgående anskaffningsvärden	104 426	104 426
	Ingående avskrivningar	-23 354	-16 254
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-7 100	-7 100
	Utgående avskrivningar	-30 454	-23 354
	Redovisat värde	73 972	81 072

Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Långfristiga skulder*</i>		
	Stadshyoptek, ränta 1,50%, villkorsändring 2020-03-30	–	2 500 000
	SEB, ränta 0,80%, villkorsändring 2020-03-28	–	3 325 000
	SEB, ränta 0,80%, villkorsändring 2020-03-28	–	2 990 000
	SEB, ränta 0,78%, villkorsändring 2020-03-28	–	2 170 000
	Summa	–	10 985 000
	<i>Kortfristiga skulder*</i>		
	SEB, ränta 0,87%, villkorsändring 2021-03-28	3 325 000	–
	SEB, ränta 0,55%, villkorsändring 2021-03-28	2 990 000	–
	SEB, ränta 0,85%, villkorsändring 2021-03-28	2 005 000	–
	SEB, ränta 0,55%, villkorsändring 2021-03-28	2 500 000	–
	Summa	10 820 000	–

*Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen måste nu redovisas som kortfristiga.

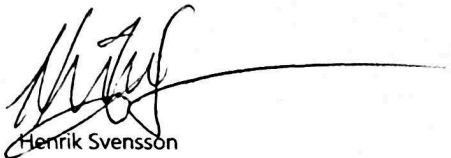
[Handwritten signatures and initials]

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 615 000	11 615 000
	Summa ställda säkerheter	11 615 000	11 615 000

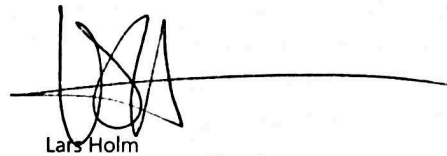
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021



Henrik Svensson



Lars Holm



Jacob Bergström



Pier-Angelo Sassola

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12



Lena Darås
Revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 1, 716417-4307.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karteschen nr 1 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 mars 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lena Darås".

Lena Darås

Green Light AB