

Årsredovisning

Brf Karteschen nr 1

716417-4307

Styrelsen för Brf Karteschen nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

PS
LH
A

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmant 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 2021-04-22. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter:

Henrik Svensson, ordförande

Jacob Bergström (avflyttad)

Lars Holm

Pier-Angelo Sassola

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisorer:

Lena Darås, Greenlight AB

Göran Normann, revisorssuppleant

Valberedning:

Camilla Bardel (sammankallande)

Adam Sierakowski




Medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelse skett.

Foreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Delagott Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel - Delagott Förvaltning AB

Darutöver 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

Lån för att finansiera kommande investeringar har tagits upp med 10 500 000kr.

Tekniskt Underhåll

Underhållsåtgärd	År
Renovering av tvättstuga	2021
Byte av tak	2021
Renovering av fasad med ny puts	2021
Yttre renovering av fönster	2021
Gjutning av nya balkonger med nya balkongräcken	2021
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 rökanaler, yttertaket ommålat	2009
Spolning av stammar, hissmaskineri utbytt, takaltan med tätskikt renoverat.	2008
Stambyte: Elservis/huvudledning utbytta	2004/2005
Fönsterrenovering, ommålning av fastighetens yttertak (maj-juni)	2002

PS
~~1811~~
HS

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	2 317	2 307	2 262	2 191
Resultat efter finansiella poster	-1 328	237	125	195
Soliditet %	32	51	50	46
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	7 145	3 721	3 778	3 891
Räntekostnad/kvm totalyta, kr	34	29	31	32
El- & värmekostnad/kvm totalyta, kr	178	144	141	218
Resultat/kvm bostadsrättsyta, kr	-457	82	43	66

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 730 000	2 835 089	225 470	237 487
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			237 487	-237 487
Årets resultat				-1 327 588
Belopp vid årets utgång	8 730 000	2 835 089	462 957	-1 327 588

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	462 957
Årets resultat	-1 327 588
<i>Summa</i>	<i>-864 631</i>

Förslag till disposition:

anspråktagande av yttre underhållsfond	-440 684
Balanseras i ny räkning	-423 947
<i>Summa</i>	<i>-864 631</i>

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

PS
L&A
HS

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	2 317 296	2 306 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 798	23 684
		2 322 094	2 330 359
Rörelsekostnader			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 651 420	-1 293 988
Personalkostnader	4	-425 085	-289 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 000	-143 333
		-1 318 739	-278 677
Summa rörelsekostnader		-3 548 244	-2 005 515
Rörelseresultat		-1 226 150	324 844
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 438	-87 357
Summa finansiella poster		-101 438	-87 357
Resultat efter finansiella poster		-1 327 588	237 487
Resultat före skatt		-1 327 588	237 487
Årets resultat		-1 327 588	237 487

PS
L&A
H/S

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 765 011	22 059 435
inventarier, verktyg och installationer	6	66 872	73 972
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>31 831 883</i>	<i>22 133 407</i>
Summa anläggningstillgångar		31 831 883	22 133 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88 334	1 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 240	103 936
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>184 574</i>	<i>105 876</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		922 617	1 259 739
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>922 617</i>	<i>1 259 739</i>
Summa omsättningstillgångar		1 107 191	1 365 615
SUMMA TILLGÅNGAR		32 939 074	23 499 022

PS
LWA
HS

	2021-12-31	2020-12-31
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
Summa bundet eget kapital	11 565 089	11 565 089
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	462 957	225 470
Årets resultat	-1 327 588	237 487
Summa fritt eget kapital	-864 631	462 957
Summa eget kapital	10 700 458	12 028 046
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 776 750
Summa långfristiga skulder	20 776 750	-
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-
Leverantörsskulder	955 905	10 820 000
Aktuella skatteskulder	7 319	190 930
Övriga skulder	10 000	12 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 642	10 000
		437 539
Summa kortfristiga skulder	1 461 866	11 470 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 939 074	23 499 022

PS



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 1,81% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter	1 855 884	1 855 884
	Hysesintäkter, lokaler	37 092	39 671
	Garage och parkering	153 000	151 200
	Kabel-TV	139 920	139 920
	Hysesintäkt, bostäder	121 500	120 000
	Övriga intäkter	9 900	–
		2 317 296	2 306 675

Not 3	Driftkostnader	2021	2020
	Uppvärmning	158 905	159 419
	El	372 116	270 037
	Vatten och avlopp	104 487	64 905
	Hiss	6 080	6 348
	Sophämtning	27 151	31 567
	Städning	44 507	43 744
	Fastighetsskötsel	23 750	31 423
	Kabel-TV och bredband	150 240	150 071
	Mark- och trädgårdsskötsel	19 175	34 500
	Snöröjning	4 375	7 375
	Fastighetsförsäkring	49 319	47 239
	Förbrukningsmaterial och inventarier	5 809	25 542
	Samfällighetsavgifter	26 028	26 028
	Reparationer	86 972	164 581
	Löpande underhåll	440 684	133 887
	Kommunal fastighetsavgift	80 245	78 595
	Fastighetsskatt	9 700	9 700
	Övriga driftkostnader	41 877	9 026
		1 651 420	1 293 987

Not 4	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Revisionsarvode	12 500	12 500
	Ekonomisk förvaltning	64 965	80 000
	Teknisk förvaltning	40 550	59 095
	Konsultarvoden	77 467	72 941
	Juridiska arvoden	–	31 773
	Medlemsavgifter	16 280	7 930
	Övriga kostnader	213 323	25 278
		425 085	289 517

Not 5

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden
Förändringar av anskaffningsvärden
Inköp
Försäljningar/utrangeringar
Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar
Förändringar av avskrivningar
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

Redovisat värde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

	2021-12-31	2020-12-31
	25 266 102	25 266 102
	11 017 215	-
	-925 899	-
	35 357 418	25 266 102
	-3 206 667	-2 935 090
	84 603	-
	-470 343	-271 577
	-3 592 407	-3 206 667
Redovisat värde	31 765 011	22 059 435
Taxeringsvärde byggnad	33 483 000	33 483 000
Taxeringsvärde mark	75 487 000	75 487 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar
Förändringar av avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

Redovisat värde

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 426	104 426
Utgående anskaffningsvärden	104 426	104 426
Ingående avskrivningar	-30 454	-23 354
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-7 100	-7 100
Utgående avskrivningar	-37 554	-30 454
Redovisat värde	66 872	73 972

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder*

SEB, ränta 0,45%, villkorsändring 2024-02-28
SEB, ränta 0,51%, villkorsändring 2024-03-28
Summa

Kortfristiga skulder*

SEB, ränta 0,87%, villkorsändring 2021-03-28
SEB, ränta 0,55%, villkorsändring 2021-03-28
SEB, ränta 0,85%, villkorsändring 2021-03-28
SEB, ränta 0,55%, villkorsändring 2021-03-28
Summa

	2021-12-31	2020-12-31
SEB, ränta 0,45%, villkorsändring 2024-02-28	9 998 000	-
SEB, ränta 0,51%, villkorsändring 2024-03-28	10 778 750	-
Summa	20 776 750	-
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.

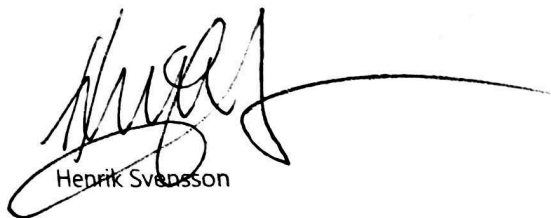
Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 15.

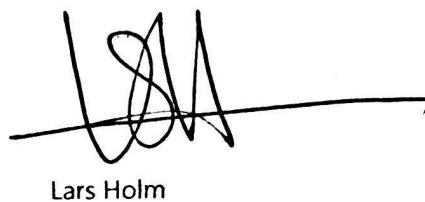
Reschen nr 1
4307

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 320 000	11 615 000
	Summa ställda säkerheter	21 320 000	11 615 000

UNDERSKRIFTER

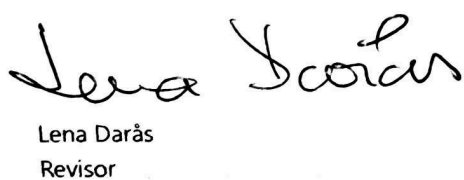
Stockholm


Henrik Svensson


Lars Holm

Pier-Angelo Sassola

Min revisionsberättelse har lämnats 220328


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 2021. 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 28 mars 2022



Lena Darås

Green Light AB