



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karteschen 6, 702001-0935, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Philippa Boman	Ordförande och kassör
Hans Annell	Ledamot
Magnus Lagerin	Ledamot
Linnea de Laval	Ledamot
Ulf Norholm	Suppleant
Andrea Teodorowitz	Suppleant

REVISORER

Anders Grevesmühl och Leif Wallin. Sara Ottosson är revisorssuppleant.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen samt i föreningens fastighet upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens fastighet omfattar Karteschen nr 6 i Stockholm Stad. Fastigheten bestod under 2019 av 53 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrätter och 1 lokal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten inklusive mark och fastigheten byggdes år 1939.

Fastighetens taxeringsvärde är 114 587 000 kr varav markvärde 80 464 000 kr och byggnadsvärdet 34 123 000. Den totala boytan är 3 130 kvm.

VERKSAMHET UNDER ÅRET

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningen höll en extra föreningsstämma den 11 april med anledning av den förväntade kostnaden för ventilationsarbetet. Styrelsen fick på stämman föreningens förtroende att använda 1 000 000 kr för fortsatt arbete med ventilation.

Under året upplät föreningen lägenhet 1304 för ett pris på 3 200 000 kr. Mäklararvodet för försäljningen var 32 500 kr.

Under året har det överlåtits 4 lägenheter (lgh 1106, 1305, 1303 och 1503). Antalet medlemmar är oförändrat innebärande att antalet medlemmar vid årets slut var 68 stycken. En lägenhet är noterad på ett dödsbo, varför detta inte tagits med avseende antal medlemmar. Vi önskar föreningens nya medlemmar hjärtligt välkomna.

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

Föreningen påbörjade under hösten 2019 arbete med installation av bergvärme. Arbetet förväntas bli avslutat under första kvartalet 2020.

Föreningen sade under året upp avtalet om lägenhetsregister med Savetime AB och avtalade med Jannik Konsult AB om övertagande. Bytet skedde formellt 2019-12-31.

Föreningen genomför större renovering av ventilationskanalerna i huset med målsättningen att kunna få en godkänd OVK. Genom avtal med företaget Franska Bukten har mätningar genomförts av i stort sett alla lägenheter samt gemensamma utrymmen. Ventilationskanalerna har visat sig ha haft större brister än vad som kunnat förutses när arbetet påbörjades. Delar av kanalerna har rasat och täppts igen. En varmluftsanordning på plan 1 är helt igensatt.

NOTERINGAR OM FÖRENINGENS LÄGENHETER

I samband med stambytet 2012 besiktigades samtliga lägenheter. Ett antal lägenheters våtutrymmen kunde undantas från stambytet då de konstaterades uppfylla de tekniska krav som föreningen ställde i upphandlingen av stambytet.

Lgh 1801 - ett duschrum respektive ett badrum undantaget;

Lgh 1802 - badrum undantaget;

Lgh 1701 - badrum undantaget

Lgh 1502 - duschrum undantaget;

Lgh 1406 - badrum undantaget;

Lgh 1207 - badrum undantaget;

Lgh 1004 ansvarar för underhåll av avlopps-, varm- och kallvattenrör dragna från kök fram till anslutningspunkt i slits som följd av ändrad planlösning.

Lgh 1304 ansvarar för fullgod ventilation i kök efter ombyggnad.

Lgh 1702 har eldningsförbud med anledning av temporär pluggning på grund av trasigt spjäll. När lägenhetsinnehavare önskar ansvarar och bekostar föreningen för utbyte av spjäll och därefter borttagande av pluggning.

TIDIGARE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

Arbete med att förbättra ventilationen påbörjades under 2016 och fortsatte under 2019, bland annat då bristerna var av en större omfattning än förväntat.

Föreningens samtliga fönster har renoverats och målats om, entreprenaden avslutades i mars månad. Entreprenaden har kostnadsförts 2016.

Fasad- och balkongrenoveringen som påbörjades i augusti 2015 avslutades tillika i mars 2016. Entreprenaden har aktiverats under 2016.

Under fasadentreprenadens gång identifierades behov att lägga om nedre delen av yttertaket. En tilläggsbeställning gjordes för detta arbete, vilket påbörjades i november 2015 och slutfördes i februari 2016. Entreprenaden har kostnadsförts 2016.

2013 genomfördes föreningen plåtåtgärder avseende vissa brister på fastighetens tak som medförde läckage.

Under åren 2012-2013 genomförde föreningen stambyte vilket medförde att samtliga lägenheters badrum uppgraderades, med vissa undantag se Noteringar om lägenheter ovan.

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

EKONOMI

Föreningens rörelseresultat för 2019 är -606 kkr, vilket kan jämföras med motsvarande resultat för 2018 som var 152 kkr. I rörelseresultatet ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten med 256 kkr. Räknas avskrivningarna bort gör föreningen ett resultat om -408 kkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten, beräknad som summan av resultat före avskrivningar samt förändringar av kortfristiga tillgångar och kortfristiga skulder var -409 kkr. Intäkten av upplåtelse av lägenhet, samt kostnader för pågående ventilationsarbeten och amorteringar resulterade i att kassa och bankbehållningar ökade med 2 812 kkr till 4 645 kkr.

Kostnadsutvecklingen: Reparations- och underhållskostnaderna har ökat med 655 kkr vilket till största delen är att hänföra till arbetet med ventilationen. Kostnaderna i övrigt hållit en stabil nivå.

EN FRAMÅTBlick

Under 2020 kommer bergvärme att installeras och tas i bruk. Den nya värmeanläggningen är placerad i anslutning till fjärrvärmens i husets källare.

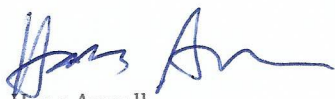
Arbetet med ventilationen kommer att fortsätta under 2020 med målsättningen att erhålla en godkänd OVK.

Styrelsen bevakar eventuella ändringar avseende sophantering från Stockholms stad för den händelse att det kan komma krav på nytt sophanteringssystem.

Styrelsen 2020-03-03



Philippa Boman



Hans Anell



Magnus Lagerin

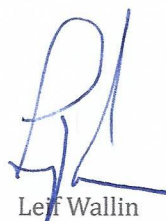


Linnea de Laval

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-



Anders Grevesmühl



Leif Wallin

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

Finansiell översikt

Eget kapital förändring

	Inbetalda insatser	Inbet. Insats osålda lgh	Upplåtelse-avgifter	Kapitalandel	
Belopp vid årets början	919 705	105 295	9 158 562		1
Inbet insatser, upplåtelseavg	20 200	0	3 179 800		0
Årets resultat	0	0	0		0
Belopp vid årets slut	939 905	105 295	12 338 362		1

	Kapitaltillsk stambyte	Fond f. yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	6 744 302	371 346	-7 197 506	-2 308	10 099 397
Disposition enl. stämmobeslut		246 546	-248 854	2 308	0
Årets resultat				-1 003 771	-1 003 771
Belopp vid årets slut	6 744 302	617 892	-7 446 360	-1 003 771	12 295 626

Föreningens lån

Föreningen lån är placerade på följande villkor

Långgivare	Ränta %	Bindning	Amortering	Skuld	
				20191231	20181231
Handelsbanken	1,3	3 mån	0	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	1,3	3 mån	60 000	820 000	880 000
Summa lån				7 820 000	7 880 000
Avgår kortfristig skuld				-60 000	-60 000
Långfristig skuld				7 760 000	7 820 000

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 021 586	2 021 586	2 013 185	1 870 043	1 700 569
Res. efter finansiella poster	-1 003 771	-2 308	31 211	-4 608 872	177 126
Soliditet %	54	53	54	53	66
Årsavgift kr/kvm	527	527	527	482	448
Fastighetslån kr/kvm	2498	2518	2537	2556	2257

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-7 446 360
Årets resultat	-1 003 771

Summa -8 450 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsätts	246 546
till balanserat resultat avsätts	-8 696 677

Summa -8 450 131

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

RESULTATRÄKNING	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018 01 01 -2018-12 31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 664 711	1 649 304
Hyor		99 498	153 227
Övriga intäkter	1	214 567	219 305
Summa intäkter		1 978 776	2 021 836
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Vatten		-102 382	-74 178
Värme		-548 605	-578 207
El		-61 914	-64 683
Renhållning och grovsopor		-158 714	-153 192
Övr. reparations- och underhållskostnader		-1 266 407	-390 911
Summa fastighetsförvaltning		-2 138 022	-1 261 171
Övriga externa kostnader			
Försäkringar		-42 644	-30 613
Förvaltningskostnader		-25 572	-26 685
Konsultarvode		0	0
Styrelsearvode	2	-94 600	-93 000
Revisionsarvode		-1 980	-1 980
Arbetsgivaravgifter		-33 823	-29 257
Ekonomisk förvaltning		-32 760	-32 760
Avgifter till organisationer		-28 068	-28 068
Bredband/TV		-86 552	-85 472
Övriga kostnader		-65 439	-24 935
Summa övr. externa kostnader		-411 438	-352 770
Avskrivningar		-255 716	-255 716
Nedskrivningar		0	0
Summa avskrivningar, nedskrivningar		-255 716	-255 716
Rörelseresultat		-826 400	152 179
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 093	3 538
Räntekostnader		-97 859	-87 355
		-95 766	-83 817
Resultat före skatt		-922 166	68 362
Skatter			
Fastighetsavgift		-75 735	-66 850
Fastighetsskatt		-5 870	-3 820
Årets resultat		-1 003 771	-2 308

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

BALANSRÄKNING	Not	2019 12 31	20181231
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnad		11 077 038	11 213 743
Mark		785 000	785 000
Installationer i egen fastighet		3 992 242	4 084 131
Installationer i hyresrätter		468 423	493 743
Inventarier		10 814	12 616
Pågående anläggningsarbeten		<u>1 468 750</u>	<u>386 170</u>
		17 802 267	16 975 403
Finansiella anläggningstillgångar	4		
Medlemsandel SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		17 805 767	16 978 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 026	1 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>118 291</u>	<u>145 955</u>
		119 317	147 079
Kassa och bank		4 644 910	1 832 499
Summa omsättningstillgångar		4 764 227	1 979 578
Summa tillgångar		22 569 994	18 958 481

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

BALANSRÄKNING	Not	2019 12 31	20181231
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		939 905	919 705
Insatser osålda lägenheter		105 295	105 295
Upplåtelseavgift		12 338 362	9 158 562
Kapitaltillskott stambyte		6 744 302	6 744 302
Kapitalandel		1	1
Fond för yttre underhåll		617 892	371 346
		<u>20 745 757</u>	<u>17 299 211</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-7 446 360	-7 197 506
Årets resultat		-783 796	-2 308
		<u>-8 230 156</u>	<u>-7 199 814</u>
Summa eget kapital		12 515 601	10 099 397
Skulder			
Långfristiga skulder			
Lån SHB		7 760 000	7 820 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 507 341	273 290
Kortfristig del långfristig skuld		60 000	60 000
Övriga skulder		11 864	5 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	715 188	699 809
		<u>2 294 393</u>	<u>1 039 084</u>
Summa eget kapital och skulder		22 569 994	18 958 481

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fonden för yttre underhåll har omklassificerats från fritt eget till bundet eget kapital. i enlighet med gällande praxis. Föreningen tillämpar i övrigt oförändrade redovisningsprinciper

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarna anskaffningsvärde och fördelas över den beräknade livslängden. Hänsyn tas till när under året anskaffningen görs.

Avskrivningsprocent

Byggnader	1%
Installationer i hyresrätter	4%
Installationer i egen fastighet	2-10%
Inventarier	10%

Övriga noter

Not 1	Rörelsens intäkter	2019 12 31	2018 12 31
	Övriga intäkter		
	Lokalhyra	25 800	25 800
	Tillägg för extra förråd mm	18 750	19 100
	Hyra parkeringsplats	68 400	61 200
	Avgift andrahandsuthyrning	14 202	21 500
	Avgift pantsättning	3 269	4 095
	Debiterade fördelade kostnader (Tv, bredband, försäkring)	84 146	87 360
	Övriga intäkter	0	250
		214 567	219 305

Not 2	Medelantalet anställda	2019	2018
		0	0

Styrelsearvoden avser arvoden beslutade på föreningsstämman 2019 respektive 2018.

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

Not 3	Byggnader	2019-12-31	2018 12 31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	13 670 512	13 670 512
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 670 512	13 670 512
	Avskrivning enligt plan		
	Ingående avskrivning	-2 456 769	-2 320 064
	Årets avskrivning	-136 705	-136 705
	Utgående ackumulerad avskrivning	-2 593 474	-2 456 769
	Utgående bokfört värde	11 077 038	11 213 743
	Installationer i hyresrätter	2019 12 31	2018 12 31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-139 257	-113 937
	Årets avskrivning	-25 320	-25 320
	Utgående ackumulerad avskrivning	-164 577	-139 257
	Utgående bokfört värde	468 423	493 743
	Installationer i egen fastighet	2019 12 31	2018 12 31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	10 824 754	10 824 754
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 824 754	10 824 754
	Avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-6 740 623	-6 648 734
	Årets avskrivning	-91 889	-91 889
	Utgående ackumulerad avskrivning	-6 832 512	-6 740 623
	Utgående bokfört värde	3 992 242	4 084 131

ÅRSREDOVISNING 2019 BRF KARTESCHEN 6

Not 3	Maskiner och inventarier	2019 12 31	2018 12 31
fort	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	587 702	587 702
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	587 702	587 702
	Avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-575 086	-573 284
	Årets avskrivning	-1 802	-1 802
	Utgående ackumulerad avskrivning	-576 888	-575 086
	Utgående bokfört värde	10 814	12 616
Not 4	Finansiella tillgångar	2019 12 31	2018 12 31
	Medlemsandel SBC		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärde	3 500	3 500
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019 12 31	2018 12 31
	Upplupna årsavgifter	37 000	81 227
	Försäkringspremie	24 088	20 357
	Övrigt	57 203	44 371
		118 291	145 955
Not 6	Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2019 12 31	2018 12 31
	Förutbetalda årsavgifter	435 296	429 534
	Förutbetalda hyresavgifter	8 313	8 313
	Övr. förutbetalda hyror	45 392	51 798
	Styrelsearvode	81 465	55 115
	Arbetsgivaravgifter	29 723	17 344
	Fjärrvärme	71 490	80 137
	Sthlm Vatten/avfall	22 844	31 084
	Övrigt	20 665	26 484
		715 188	699 809

KONTAKTINFORMATION BRF KARTESCHEN 6

KONTAKTINFORMATION

PHILIPPA BOMAN
ORDFÖRANDE

philippa@karteschen6.com

ALLMÄNNA FRÅGOR

info@karteschen6.com

FRÅGOR KRING ÖVERLÅTELSE

fsg@karteschen6.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Karteschen 6

Org.nr. 702001-0935

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karteschen 6 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är uttala oss årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm / 2020


Anders Grevesmühl


Leif Wallin