

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF KARTESCHEN 6 702001-0938

Rättelse 2021-06-29

I årsredovisning för 2020 Brf. Karteschen 6, 2021-05-28 står det att: Fastigheten bestod under 2020 av 54 bostadsrätts-lägenheter och 2 hyresrätter samt 1 lokal.

Rätt text skall vara:

Fastigheten bestod under 2020 av 53 bostadsrätts-lägenheter och 2 hyresrätter samt 1 lokal.

Linnéa de Laval

A handwritten signature in blue ink that reads "Linnéa de Laval". The signature is written in a cursive style with a large initial 'L' and a long, sweeping underline.

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karteschen 6, 702001-0935, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Philippa Boman	Ordförande
Hans Annell	Ledamot
Christopher Högberg	Ledamot och kassör
Linnea de Laval	Ledamot
Malin Wählstedt	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 2020 av 54 bostadsrätts-lägenheter, 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.

Under året har det överlåtits 4 lägenheter (lgh1203, lgh 1207, lgh 1405 och lgh 1805). Antalet medlemmar är oförändrat innebärande att antalet medlemmar vid årets slut var 68. Vi önskar föreningens nya medlemmar hjärtligt välkomna.

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Styrelsen har under året förhandlat ner räntan på föreningens lån.

Föreningen har planterat ett träd under 2020. Föreningen har dessutom haft en arborist som har skrivit en rapport om föreningens samtliga trädets hälsa.

Styrelsen har upphandlat nya försäkringarna vilket inneburit att medlemmar behöver teckna eget bostadsrättstillägg. Detta efter rekommendation från försäkringsrådgivare, bland annat på grund av otydliga villkor.

Under 2020 har föreningen uppdaterat hemsidan och fått större lagringsutrymme i molnet.

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 1204 - ansvarar för fullgod ventilation i kök efter ombyggnad

Med anledning av pågående ventilationsarbete noteras följande vid årsskiftet.

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

TIDIGARE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

Under 2020 installerades bergvärme. Detta har inneburit en mer än halverad kostnad för värme.

Arbete med att förbättra ventilationen påbörjades under 2016 och fortsatte under 2020, 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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

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.

EKONOMI

Föreningens rörelseresultat för 2020 är 148 tkr, vilket kan jämföras med motsvarande resultat för 2019 som var -1,003 tkr. I rörelseresultatet om 148 tkr ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten med 256 tkr. Räknas avskrivningarna bort gör föreningen ett resultat om 333 tkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten, beräknad som summan av resultat före avskrivningar samt förändringar av kortfristiga tillgångar och kortfristiga skulder var 557 tkr. Amorteringar resulterade i att kassa och bankbehållningar minskade med 60 tkr till 7,700 kkr.

Kostnadsutvecklingen: Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 1,100 tkr med tanke på att 2019 genomfördes ventilationsarbete på vinden. Dessutom har kostnaderna för vatten och värme nästan halverats tack vare installation av bergvärme. Styrelsen har också inlett förhandlingar med flertalet banker kring räntekostnader. I ett första led har Handelsbanken sänkt ränta från 1,3% till 1,03%, vilket med nuvarande lån innebär en besparing på cirka 25 tkr per år. I övrigt har kostnaderna hållit en stabil nivå

10/13

JE

Loh

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

EN FRAMÅTBlick

Styrelsen fortsätter se över räntekostnaderna där flertalet banker har lämnat offert på nivåer runt 0,75%, det kan därav under 2021 bli aktuellt för föreningen att byta långgivare.

Under 2021 kommer brandgatan utformas enligt gällande regler.

Under 2021 kommer arbetet med ventilationen att fortsätta, med målsättningen att erhålla en godkänd OVK. Som ett led i detta tog styrelsen beslut om att installera säkerhetsdörrar för alla föreningens medlemmar. En av anledningarna till beslutet, efter diskussion med rådgivare, är att det kommer förbättra ventilationen. Tillsammans med andra åtgärder hoppas styrelsen att föreningen kan uppnå en godkänd OVK utan större ingrepp på vinden, vilket skulle spara föreningen pengar. Dessutom kommer medlemmarnas försäkringspremie att minska i samband med installationen av säkerhetsdörrar.

Enligt underhållsplanen har planering angående förbättringsmålning av fönster inlotts och berörda fönster kommer under 2021 att genomgå förbättringsmålning.

Enligt nya regler från Stockholms stad angående sophantering kommer under 2021 sopnedkassen stängas. Sopnedkassen kommer ersättas med en sopstation i anslutning till huset. I samband med detta kommer en ny gångväg anläggas, detta för att möta kraven kring längden på sträckan som avfallet får dras.

Under 2021 kommer två nya cykelparkeringar anläggas.

Under våren 2021 kommer föreningens hissar genomgå en upprustning. Både mekaniken samt hissorgarna kommer att bytas, detta för att möta kraven samt minimera driftstörningar.

Under 2021 kommer ytterligare en björk planteras.

Styrelsen 2021-


Philippa Bonan


Christopher Högberg


Hans Annell


Linnea de Laval

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05 12


Anders Grevesmühl


Leif Wallin

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Finansiell översikt

Föreningens lån

Föreningen lån är placerade på följande villkor

Långgivare	Ränta %	Bindning	Amortering	Skuld	
				20201231	20191231
Handelsbanken	1,03	3 mån	0	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	1,03	3 mån	60 000	760 000	820 000
Summa lån				7 760 000	7 820 000
Avgår kortfristig skuld				-60 000	-60 000
Långfristig skuld				7 700 000	7 760 000

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 982 132	1 978 776	2 021 586	2 013 185	1 870 043
Res. efter finansiella poster	148 193	-1 003 771	-2 308	31 211	-4 608 872
Soliditet %	59	54	53	54	53
Årsavgift kr/kvm	527	527	527	527	482
Fastighetslån kr/kvm	2479	2498	2518	2537	2556

*) Definitioner av nyckeltal, se noter

Handwritten signatures:
JL PO
LKH
CS

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Eget kapital förändring

	Inbetalda insatser	Inbet. Insats osålda lgh	Upplåtelseavgifter	Kapitalandel
Belopp vid årets början	919 705	105 295	12 338 362	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	15 518 162	1

	Kapitaltillsk stambyte	Fond f. yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	6 744 302	617 892	-7 446 360	-1 003 771	12 275 426
Disposition enl. stämmobeslut		246 546	-1 250 316	1 003 771	1
Årets resultat				148 193	148 193
Belopp vid årets slut	6 744 302	864 438	-8 696 676	148 193	15 623 620

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-8 696 676
Årets resultat	148 193

Summa **-8 548 483**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsätts	246 546
till balanserat resultat avsätts	-8 795 029

Summa **-8 548 483**

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

PB




ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

RESULTATRÄKNING	2020-01- 2020-12-31	2019 01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	1 672 028	1 664 711
Hyror	99 756	99 498
Övriga intäkter	1 210 348	214 567
Summa intäkter	1 982 132	1 978 776
Rörelsens kostnader		
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Vatten	-56 702	-102 382
Värme	-249 252	-548 605
El	-152 742	-61 914
Renhållning och grovsopor	-209 306	-158 714
Övr. reparations- och underhållskostnader	-326 815	-1 266 407
Summa fastighetsförvaltning	-994 817	-2 138 022
Övriga externa kostnader		
Försäkringar	-38 650	-42 644
Förvaltningskostnader	-9 087	-25 572
Konsultarvode	0	0
Styrelsearvode	2 -95 200	-94 600
Revisionsarvode	-1 980	-1 980
Arbetsgivaravgifter	-29 912	-33 823
Ekonomisk förvaltning	-32 760	-32 760
Avgifter till organisationer	-28 068	-28 068
Bredband/TV	-88 320	-86 552
Övriga kostnader	-74 150	-65 439
Summa övr. externa kostnader	-398 127	-411 438
Avskrivningar	-255 716	-255 716
Nedskrivningar	0	0
Summa avskrivningar, nedskrivningar	-255 716	-255 716
Rörelseresultat	333 472	-826 400
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	0	2 093

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Räntekostnader	-109 565	-97 859
	-109 565	-95 766
Resultat före skatt	223 907	-922 166
Skatter		
Fastighetsavgift	-70 371	-75 735
Fastighetsskatt	-5 343	-5 870
Årets resultat	148 193	-1 003 771

PO
22
Lilla
CT

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

BALANSRÄKNING	Not	2020 12 31	20191231
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		939 905	939 905
Insatser osålda lägenheter		105 295	105 295
Upplåtelseavgift		12 338 362	12 338 362
Kapitaltillskott stambyte		6 744 302	6 744 302
Kapitalandel		1	1
Fond för yttre underhåll		864 438	617 892
		<u>20 992 303</u>	<u>20 745 757</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad fölust		-8 696 677	-7 446 360
Årets resultat		148 193	-1 003 771
		<u>-8 548 484</u>	<u>-8 450 131</u>
Summa eget kapital		12 443 819	12 295 626
Skulder			
Långfristiga skulder			
Lån SHB		7 700 000	7 760 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 914	1 821 591
Kortfristig del långfristig skuld		60 000	60 000
Övriga skulder		11 347	11 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	664 564	715 188
		<u>797 825</u>	<u>2 608 643</u>
Summa eget kapital och skulder		20 941 644	22 664 269






ÅRSREDOVISNING 2020 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	2020 12 31	2019 12 31
	Övriga intäkter		
	Lokalhyra	25 800	25 800
	Tillägg för extra förråd mm	18 300	18 750
	Hyra parkeringsplats	68 400	68 400
	Avgift andrahandsuthyrning	14 395	14 202
	Avgift pantsättning	3 317	3 269
	Debiterade fördelade kostnader (Tv, bredband, försäkring)	80 136	84 146
	Övriga intäkter	0	0
		210 348	214 567
Not 2	Medelantalet anställda	2020	2019
		0	0

Styrelsearvoden avser arvoden beslutade på föreningsstämman 2019 respektive 2018.

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Not 3	Byggnader	2020-12-31	2019 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	-2 593 474	-2 456 769
	Årets avskrivning	-136 705	-136 705
	Utgående ackumulerad avskrivning	-2 730 179	-2 593 474
	Utgående bokfört värde	10 940 333	11 077 038
	Installationer i hyresrätter	2020 12 31	2019 12 31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-164 577	-139 257
	Årets avskrivning	-25 320	-25 320
	Utgående ackumulerad avskrivning	-189 897	-164 577
	Utgående bokfört värde	443 103	468 423
	Installationer i egen fastighet	2020 12 31	2019 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	-6 832 512	-6 740 623
	Årets avskrivning	-91 889	-91 889
	Utgående ackumulerad avskrivning	-6 924 401	-6 832 512
	Utgående bokfört värde	3 900 353	3 992 242
	Maskiner och inventarier	2020 12 31	2019 12 31



ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	587 702	587 702
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	587 702	587 702
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-576 888	-575 086
Årets avskrivning	-1 802	-1 802
Utgående ackumulerad avskrivning	-578 690	-576 888
Utgående bokfört värde	9 012	10 814

pm
JL
Lek
CL

ÅRSREDOVISNING 2020 BRF KARTESCHEN 6

Not 4	Finansiella tillgångar	2020 12 31	2019 12 31
	Medlemsandel SBC		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	Utgående anskaffningsvärde	3 500	3 500
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020 12 31	2019 12 31
	Upplupna årsavgifter	43 586	37 000
	Försäkringspremie	32 358	24 088
	Övrigt	<u>53 710</u>	<u>57 203</u>
		129 654	118 291
Not 6	Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2020 12 31	2019 12 31
	Förutbetalda årsavgifter	435 188	435 296
	Förutbetalda hyresavgifter	8 313	8 313
	Övr. förutbetalda hyror	47 698	45 392
	Styrelsearvode	82 065	81 465
	Arbetsgivaravgifter	29 912	29 723
	Fjärrvärme	17 291	71 490
	Sthlm Vatten/avfall	24 887	22 844
	Övrigt	<u>19 210</u>	<u>20 665</u>
		664 564	715 188
Övriga noter			
Not 7	Ställda säkerheter	2018	2017
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Not 8	Definition nyckeltal		
	Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.	



KONTAKTINFORMATION BRF KARTESCHEN 6

Kontaktinformation

Allmänna Frågor:	info@karteschen6.com
Frågor Kring överlåtelser:	fsg@karteschen6.com
Ordförande:	philippa@karteschen6.com
Kassör:	christopher@karteschen6.com