

Brf Karteschen nr 1

Org.nr: 716417-4307

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Karteschen nr 1, organisationsnummer 716417-4307, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 affärslägenhet och tre garage med hyresrätt. En 1-rumslägenhet tillhör föreningen (ej bostadsrätt) och korttidsuthyres för närvarande. 3065 kvm utgör lägenhetsyta och 35 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 24 st	
2 rum och kök 16 st	
3 rum och kök 14 st	
Summa: 54 st	3065

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20 .
På stämman deltog 18 medlemmar .

Styrelse

Ordförande	Henrik Svensson
Ledamot	Måns Bergsten
Ledamot	Lars Holm
Ledamot	Samuel Jonsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Extern	Lena Darås Greenlight AB
Intern	Carl Tosteby

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Bardel sammankallande, Adam Sierakowiak samt Erik van Mansvelt.

Medlemsinformation

70 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

54 bostadsrätter

72 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Fastighetsskötsel

Leverantör

Delagott AB

Delagott 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 under räkenskapsåret

Föreningen har under året tagit fram en ny underhållsplan tillsammans med Delagott.

Uppmätning av lägenheter har utförts som underlag för beräkning av ny totalarea.

Renovering av hiss.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Renovering hiss	2023
Spolning av stammar	2022
Ny molok för matavfall	2022
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/huvudledningar utbytta	2004/2005
Fönsterrenovering, ommålning av fastighetens yttertak (maj-juni)	2002

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 509	2 333	2 317	2 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	300	- 1 328	237
Soliditet ¹ , %	34	35	32	51
Räntekänslighet, %	10	11	11	6
Föreningen, kr				
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 787	6 689	6 855	3 570
Lån/kvm totalyta	6 636	6 540	6 702	3 490
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	654	612	612	612
Energikostnad/kvm totalyta	249	181	205	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	79	81	81
Sparande/kvm	237	252	139	210

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetens yta har uppmätts under 2023 och nyckeltalen från tidigare år har beräknats om.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 730 000	2 394 405	- 423 947	300 287	11 000 745
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		456 111	-456 111		0
Balanseras i ny räkning			300 287	- 300 287	0
Årets resultat				134 497	134 497
Belopp vid årets utgång	8 730 000	2 850 516	- 579 771	134 497	11 135 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 579 771
Årets resultat	134 497
Totalt	- 445 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	456 111
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 65 241
Balanseras i ny räkning	- 836 144
Totalt	- 445 274

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 509 130	2 332 550
Övriga rörelseintäkter		138 842	5 281
Summa Rörelseintäkter		2 647 972	2 337 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 494 141	-1 130 961
Administration och förvaltning	4	-243 574	-186 532
Personalkostnader		-155 442	-139 594
Avskrivningar		-504 113	-479 583
Summa Rörelsekostnader		-2 397 270	-1 936 670
RÖRELSERESULTAT		250 702	401 161
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		987	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 192	-100 893
Summa Finansiella poster		-116 205	-100 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 497	300 287
RESULTAT FÖRE SKATT		134 497	300 287
ÅRETS RESULTAT		134 497	300 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	31 297 195	31 191 207
Inventarier, verktyg och installationer	6	171 670	183 021
Summa materiella anläggningstillgångar		31 468 865	31 374 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 468 865	31 374 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 510	350
Övriga fordringar		56 883	17 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 124	104 711
Summa kortfristiga fordringar		227 517	122 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		635 267	260 250
Summa kassa och bank		635 267	260 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		862 784	383 012
SUMMA TILLGÅNGAR		32 331 649	31 757 240

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 730 000	8 730 000
Fond för yttre underhåll		2 850 516	2 394 405
Summa bundet eget kapital		11 580 516	11 124 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-579 771	-423 947
Årets resultat		134 497	300 287
Summa fritt eget kapital		-445 274	-123 660
SUMMA EGET KAPITAL		11 135 242	11 000 745
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	0	20 274 750
Summa långfristiga skulder		0	20 274 750
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	20 274 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		139 103	53 244
Skatteskulder		8 742	4 892
Övriga skulder		0	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		475 812	413 609
Skulder till kreditinstitut	7	20 572 750	0
Summa kortfristiga skulder		21 196 407	481 745
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 196 407	481 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 331 649	31 757 240

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	250 702	401 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	504 113	479 583
Summa	754 815	880 744
Erhållen ränta	987	19
Erlagd ränta	-117 192	-100 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 610	779 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-104 755	59 787
Ökning av rörelseskulder	141 912	-978 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675 767	-138 438
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Byggnation	-598 750	-21 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-598 750	-21 928
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-502 000	-502 000
Nytt lån	800 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	298 000	-502 000
Årets kassaflöde	375 017	-662 366
Likvida medel vid årets början	260 250	922 617
Likvida medel vid årets slut	635 267	260 250

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

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 1,64% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 981 192	1 855 926
Hysesintäkter bostäder	134 000	126 000
Hysesintäkter lokaler	63 000	59 500
Hysesintäkter garage och p-platser	163 800	151 200
Kabel-TV	151 185	139 924
Övriga intäkter	15 953	0
Totalt nettoomsättning	2 509 130	2 332 550

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	445 530	313 177
Uppvärmning	225 267	167 408
Vatten och avlopp	100 318	80 460
Sophämtning	81 733	44 330
Hiss	25 415	43 365
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	19 101	4 408
Fastighetsskötsel	26 339	23 750
Fastighetsstäd	47 967	45 059
Mark- och Trädgårdsskötsel	0	20 778
Snöröjning/sandning	0	4 375
TV	151 481	150 534
Fastighetsförsäkring	58 362	51 900
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 765	93 915
Samfällighetskostnader	26 028	26 028
Förbrukningsmaterial och inventarier	5 813	0
Övriga driftkostnader	400	400
Reparationer	117 381	61 074
Underhåll	65 241	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 494 141	1 130 961

Not 4. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	0	8 300
Arvode ekonomisk förvaltning	85 497	72 313
Arvode teknisk förvaltning	37 089	30 781
Revisionsarvode	12 500	12 500
Tele- och datakommunikation	1 428	1 607
Konsultarvode	69 850	38 508
Bankkostnader	4 800	4 113
Övriga kostnader	32 411	18 410
Totalt administration och förvaltning	243 574	186 532

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	35 251 846	35 357 418
Inköp	598 750	-105 572
Utgående anskaffningsvärden	35 850 596	35 251 846
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 060 639	- 3 592 407
Årets avskrivningar	- 492 762	- 468 232
Utgående avskrivningar	-4 553 401	-4 060 639
Utgående redovisat värde	31 297 195	31 191 207
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	43 550 000	43 550 000
Taxeringsvärde mark	108 487 000	108 487 000
	152 037 000	152 037 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	231 926	104 426
Inköp	0	127 500
Utgående anskaffningsvärden	231 926	231 926
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 48 905	- 37 554
Årets avskrivningar	- 11 351	- 11 351
Utgående avskrivningar	- 60 256	- 48 905
Utgående redovisat värde	171 670	183 021

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	20240228	0,45 %	8 994 000	9 496 000
SEB	20240328	0,51 %	10 778 750	10 778 750
SEB	20240628	4,74 %	800 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 572 750	20 274 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 572 750	0
			0	20 274 750

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 320 000	21 320 000
Summa:	21 320 000	21 320 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den _____ / _____ 2024

Henrik Svensson

Måns Bergsten

Lars Holm

Samuel Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Lena Darås
Greenlight AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 10:21

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 12.04.2024 09:37

DOCUMENT ID:

rJefREDIIO

ENVELOPE ID:

BkbCNDUe0-rJefREDIIO

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Karteschen nr 1.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HENRIK SVENSSON henrik.svensson01@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 10:11 12.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/23) IP: 83.185.242.241
MÅNS BERGSTEN mans.bergsten@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 11:45 12.04.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/25) IP: 83.188.26.205
LARS OLOF HOLM lasse.holm64@outlook.com	Signed Authenticated	12.04.2024 12:53 12.04.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/05) IP: 94.191.153.51
SAMUEL JONSSON oscarsamuelfjonsson@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 13:42 12.04.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/29) IP: 90.143.159.81
Lena Kristina Darås lena.daras@greenlightab.se	Signed Authenticated	13.04.2024 10:21 13.04.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/17) IP: 95.194.194.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023. 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 13 april 2024

Lena Darås

Green Light AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 13:13

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi · 13.04.2024 13:04

DOCUMENT ID:

H1IbALJueA

ENVELOPE ID:

B1WRLk_x0-H1IbALJueA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Karteschen nr 1.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lena Kristina Darås	 Signed	13.04.2024 13:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/09/17)
lena.daras@greenlightab.se	Authenticated	13.04.2024 13:11	Low	IP: 90.235.13.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed