

Brf Karteschen nr 1

Org.nr: 716417-4307

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Karteschen nr 1, organisationsnummer 716417-4307, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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, Rindögatar 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 2025-04-23.

Styrelse

Ordförande	Henrik Svensson
Ledamot	Måns Bergsten
Ledamot	Emma Olsson
Ledamot	William Sjöberg
Ledamot	Karl Christoffer Åberg

Revisor

Extern revisor	Lena Darås Greenlight AB
Revisorssuppleant	Carl Torsteby

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Bardel sammankallande, samt Adam Sierakowiak

Medlemsinformation

71 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelser skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 70

54 bostadsrätter

70 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. Det s.k. bostadsrättstillägget för medlemmar togs bort 20251231.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-03-14

Underhållsplanens tidshorisont: 60

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret har noterats.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	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

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 896	2 713	2 509	2 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	- 158	134	300
Soliditet ¹ , %	35	34	34	35
Räntekänslighet, %	8	9	10	11
Föreningen, kr				
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 506	6 746	6 787	6 689
Lån/kvm totalyta	6 434	6 671	6 636	6 540
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	800	731	654	612
Energikostnad/kvm totalyta	233	217	249	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	80	75	79
Sparande/kvm	173	113	237	252

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	3 241 386	- 836 144	- 158 084	10 977 158
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		456 111	-456 111		0
Balanseras i ny räkning			- 158 084	158 084	0
Årets resultat				27 759	27 759
Belopp vid årets utgång	8 730 000	3 697 497	- 1 450 339	27 759	11 004 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 450 339
Årets resultat	27 759
Totalt	- 1 422 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	456 111
Balanseras i ny räkning	- 1 878 691
Totalt	- 1 422 580

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 895 727	2 712 628
Övriga rörelseintäkter		220 661	59 297
Summa rörelseintäkter		3 116 388	2 771 925
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 467 784	-1 263 903
Administration och förvaltning	4	-194 823	-330 706
Personalkostnader		-173 985	-169 653
Avskrivningar		-503 531	-502 953
Summa rörelsekostnader		-2 340 123	-2 267 215
RÖRELSERESULTAT		776 265	504 710
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 044	2 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 550	-665 771
Summa finansiella poster		-748 506	-662 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 759	-158 084
RESULTAT FÖRE SKATT		27 759	-158 084
ÅRETS RESULTAT		27 759	-158 084

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	30 313 413	30 805 593
Inventarier, verktyg och installationer	6	148 968	160 319
Summa materiella anläggningstillgångar		30 462 381	30 965 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 462 381	30 965 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 430	1 430
Övriga fordringar		74	8 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 406	110 852
Summa kortfristiga fordringar		89 910	121 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		766 838	832 813
Summa kassa och bank		766 838	832 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		856 748	954 055
SUMMA TILLGÅNGAR		31 319 129	31 919 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 730 000	8 730 000
Fond för yttre underhåll		3 697 497	3 241 386
Summa bundet eget kapital		12 427 497	11 971 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 450 339	-836 144
Årets resultat		27 759	-158 084
Summa fritt eget kapital		-1 422 580	-994 228
SUMMA EGET KAPITAL		11 004 917	10 977 158
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	0	18 447 250
Summa långfristiga skulder		0	18 447 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	18 447 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 812	45 063
Skatteskulder		9 215	10 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		527 435	440 214
Skulder till kreditinstitut	7	19 720 750	2 000 000
Summa kortfristiga skulder		20 314 212	2 495 559
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 314 212	2 495 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 319 129	31 919 967

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	776 265	504 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 531	502 953
Summa	1 279 796	1 007 663
Erhållen ränta	6 044	2 977
Erlagd ränta	-754 550	-665 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	531 290	344 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-31 332	106 275
Ökning/minskning av rörelseskulder	160 567	-71 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 525	379 842
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-726 500	-125 500
Nytt lån		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-726 500	-125 500
Årets kassaflöde	-65 975	254 342
Likvida medel vid årets början	832 813	635 267
Likvida medel vid årets slut	766 838	832 813

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och 2023:1, 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 424 188	2 215 090
Hysesintäkter bostäder	149 500	138 000
Hysesintäkter lokaler	65 269	64 260
Hysesintäkter garage och p-platser	119 500	177 450
Kabel-TV	103 350	92 918
Övriga intäkter	33 920	24 910
Totalt nettoomsättning	2 895 727	2 712 628

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	355 815	342 296
Uppvärmning	216 312	197 914
Vatten och avlopp	143 029	125 389
Sophämtning	25 078	32 977
Hiss	15 691	7 457
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 740	1 708
Fastighetsskötsel	29 844	31 250
Fastighetsskötsel extra	3 868	0
Fastighetsstäd	54 368	51 629
Snöröjning/sandning	5 823	5 625
TV	107 368	113 778
Fastighetsförsäkring	77 176	69 150
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 370	100 020
Samfällighetskostnader	35 136	38 711
Förbrukningsmaterial och inventarier	18 221	6 642
Övriga driftkostnader	700	400
Reparationer	271 246	138 957
Totalt operativ drift och underhåll	1 467 784	1 263 903

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	9 061	8 300
Arvode ekonomisk förvaltning	76 972	83 610
Arvode teknisk förvaltning	38 685	35 015
Revisionsarvode	14 156	13 594
Konsultarvode	30 125	158 591
Bankkostnader	4 701	4 556
Övriga administrativa kostnader	0	274
Övriga kostnader	21 123	26 766
Totalt administration och förvaltning	194 823	330 706

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	35 850 596	35 850 596
Utgående anskaffningsvärden	35 850 596	35 850 596
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 045 003	- 4 553 401
Årets avskrivningar	- 492 180	- 491 602
Utgående avskrivningar	-5 537 183	-5 045 003
Utgående redovisat värde	30 313 413	30 805 593
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 660 000	43 550 000
Taxeringsvärde mark	103 496 000	108 487 000
	154 156 000	152 037 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	231 926	231 926
Utgående anskaffningsvärden	231 926	231 926
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 71 607	- 60 256
Årets avskrivningar	- 11 351	- 11 351
Utgående avskrivningar	- 82 958	- 71 607
Utgående redovisat värde	148 968	160 319

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-02-28	3,92 %	8 492 000	8 868 500
SEB	2026-03-28	3,78 %	9 578 750	9 578 750
SEB	2026-03-28	2,35 %	1 650 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 720 750	20 447 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 720 750	-2 000 000
			0	18 447 250

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas alla lånen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 320 000	21 320 000
Summa:	21 320 000	21 320 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2% from 2026-01-01

Underskrifter

den _____ / _____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-21

Henrik Svensson
Ordförande

Måns Bergsten
Ledamot

Emma Olsson
Ledamot

William Sjöberg
Ledamot

Karl Christoffer Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Greenlight AB
Lena Darås
Extern revisor