



ÅRSREDOVISNING 2017

BRF KARTESCHEN 6 702001-0938

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karteschen 6, 702001-0935, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-04 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Philippa Boman	Ordförande
Johanna Andersson	Kassör
Hans Annell	Ledamot
Linnea de Laval	Ledamot
Boel Aniansson	Suppleant
Ulf Norholm	Suppleant
Tobias Sandstedt	Suppleant (avgått under hösten 2017 på grund av flytt)

REVISORER

Anders Grevesmühl, Leif Wallin samt revisorssuppleant Sara Ottosson.

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 består av 52 bostadsrättslägenheter, 3 hyresrätter och 1 lokal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten inklusive mark och fastigheten byggdes år 1939.

Fastighetens taxeringsvärde är 82 182 000 kr varav markvärde 57 248 000 kr och byggnadsvärdet 24 934 000. Den totala boytan är 3 130 kvm.

VERKSAMHET UNDER ÅRET

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Under året har även en extrastämma genomförts den 15 juni 2017 med syftet att fatta beslut om ändringar av föreningens stadgar och godkännande av uppförande av permobilgarage på föreningens mark.

Under året har det överlåtits 7 lägenheter (lgh 1104, lgh 1203, lgh 1204, lgh 1402, lgh 1503, lgh 1602 och lgh 1706). Antalet medlemmar är oförändrat innebärande att antalet medlemmar vid årets slut var 68 stycken. Vi önskar föreningens nya medlemmar hjärtligt välkomna.

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Ny fastighetsförsäkring har under året tecknats med Protector Försäkring, vilken även omfattar bostadsrättstillägg.

Föreningen har tecknat avtal med Störningsjouren i syfte att säkerställa god ordning i föreningen.

Föreningen har genomfört underhålls- och reparationsåtgärder under året. Några reparationer har rört sopkarusellen och medfört stängning av sopnedkassen i olika omgångar. Tvättmaskinerna har ett återkommande behov av underhåll och en större underhållsåtgärd har genomförts.

Föreningen har installerat en ny takfläkt för att säkerställa god ventilation. I samband med det arbetet noterades att i tre av ventilationskanalerna är det svårt att uppnå rätt undertryck (sug) och därför installerades individuella stödfjäktar för dessa tre kanaler. Dessutom har bland annat övertaliga frånluftsdon satts igen och bågventiler installerats i samtliga lägenheter. Vissa lägenheter har även fått nya fönster- och dörrlistor för att hindra läckage.

Föreningen har genomfört en städning av förrådsutrymmena genom att göra en "cykelrensning".

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 1601 har eldningsförbud.

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

TIDIGARE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

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.

EKONOMI

Föreningens resultat för år 2017 är 175 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 4 460 kkr. Förändringen beror främst på flera större investeringar under 2016 jämfört med 2017 samt att föreningen höjde årsavgiften 2017.

I resultatet om 175 tkr ingår avskrivningar samt nedskrivningar som inte påverkar likviditeten med 504 kkr. Räknas avskrivningarna bort gör föreningen ett resultat om 679 kkr och har under 2017 ökat sin likvida behållning med 325 kkr. Avskrivningar och nedskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den påverkar inte föreningens likviditet.

Detta innebär att föreningen gör ett likvidmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Detöverskottskapital som föreningen fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Kostnadsutvecklingen:

Kostnadsutvecklingen i föreningen har varit stabil under 2017. Underhållskostnader har varit något lägre än 2016 men i förväntad nivå med normala omkostnader för underhåll. Endast kostnaderna för fjärrvärme har varit något högre än 2016. Åtgärder för att minska kostnaderna för fjärrvärme har gjorts under 2017 och kommer fortsätta framöver.

PB
2017
JF

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

EN FRAMÅTBlick

Styrelsen har genom uppdrag från tidigare föreningsstämman att utreda fråga om bergvärme. Detta kommer att bli aktuellt inför de kommande åren, då Fortum har aviserat en ny prismodell som medför ökade värmekostnader för föreningen.

Arbetet med ventilationen kommer att fortsätta under 2018 med målsättningen att erhålla en godkänd OVK.

Styrelsen 2018- 02-22



Philippa Boman



Johanna Andersson



Hans Annell



Linnea de Laval

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018- 04 12



Anders Grevesmühl



Leif Wallin



Finansiell översikt

Föreningens lån

Föreningen lån är placerade på följande villkor

Långgivare	Ränta %	Bindning	Amortering	Skuld 2017-12-31	Skuld 2016-12-31
Handelsbanken	1,05	3 mån	0	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	1,05	3 mån	60 000	940 000	1 000 000
Summa lån				7 940 000	8 000 000
Avgår kortfristig skuld				-60 000	-60 000
Långfristig skuld				7 880 000	7 940 000

Flerårsöversikt*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 013 185	1 870 043	1 700 569	1 673 616	1 556 623
Res. efter finansiella poster	31 211	-4 608 872	177 126	151 870	-2 262 878
Soliditet %	54	53	66	96	95
Årsavgift kr/kvm	527	482	448	453	428
Fastighetslån kr/kvm	2518	2556	2257	0	0

*) Definitioner av nyckeltal, se noter

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Eget kapital förändring

	Inbetalda insatser	Inbet. Insats osålda lgh	Upplåtelse- avgifter	Kapital- andel
Belopp vid årets början	919 705	105 295	9 158 562	1
Disposition enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0
Belopp vid årets slut	919 705	105 295	9 158 562	1

	Kapital- tillskott stambyte	Fond f. yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	6 744 302	120 000	-2 368 499	-4 608 872	10 070 494
Disposition enl. stämmobeslut		246 546	-4 613 672	4 608 872	0
Årets resultat				31 211	31 211
Belopp vid årets slut	6 744 302	366 546	-6 982 171	31 211	10 101 705

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 982 171
Årets resultat	31 211

Summa **-6 950 960**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsätts	246 546 ¹
till balanserat resultat avsätts	-7 197 506

Summa **-6 950 960**

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

¹ I enlighet med föreningens stadgar 52 §: Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

ms
2/2/2018
H

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016 01 01- 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 649 304	1 509 306
Hyror		158 088	158 088
Övriga intäkter	1	206 243	202 649
Summa intäkter		2 013 635	1 870 043
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Vatten		-50 750	-48 268
Värme		-565 135	-538 334
El		-54 060	-63 461
Renhållning och grovsopor		-184 569	-185 997
Övr. reparations- och underhållskostnader		-135 133	-284 302
Summa fastighetsförvaltning		-989 647	-1 120 362
Övriga externa kostnader			
Försäkringar		-34 644	-35 414
Förvaltningskostnader		-23 505	-50 066
Konsultarvode		-5 625	-33 254
Styrelsearvode	2	-89 600	-88 599
Revisionsarvode		-1 980	-2 970
Arbetsgivaravgifter		-28 152	-27 837
Ekonomisk förvaltning		-32 760	-32 760
Avgifter till organisationer		-33 928	-33 928
Bredband/TV		-83 840	-83 139
Övriga kostnader		-10 699	-1 042
Summa övr. externa kostnader		-344 733	-389 009
Avskrivningar		-255 716	-222 746
Nedskrivningar		-248 281	-4 598 319
Summa avskrivningar, nedskrivningar		-503 997	-4 821 065

MS
2017-12-31
JH

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Rörelseresultat	175 258	-4 460 393
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	3 845	2 582
Räntekostnader	-78 322	-83 841
	-74 477	-81 259
Resultat före skatt	100 781	-4 541 652
Skatter		
Fastighetsavgift	-65 750	-63 400
Fastighetsskatt	-3 820	-3 820
Årets resultat	31 211	-4 608 872

PK
Handwritten signature

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

BALANSRÄKNING

	Not	2017 12 31	20161231
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnad		11 350 449	11 487 153
Mark		785 000	785 000
Installationer i egen fastighet		4 176 020	4 267 909
Installationer i hyresrätter		519 063	544 383
Inventarier		14 418	16 221
Pågående anläggningsarbeten		<u>0</u>	<u>300 000</u>
		16 844 950	17 400 666
Finansiella anläggningstillgångar	4		
Medlemsandel SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		16 848 450	17 404 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5		
Övriga fordringar		1 594	1 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>96 120</u>	<u>99 650</u>
		97 714	100 743
Kassa och bank		1 879 444	1 554 698
Summa omsättningstillgångar		1 977 158	1 655 441
Summa tillgångar		18 825 608	19 059 607

pp
 20
 ff
 2017

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

BALANSRÄKNING	Not	2017 12 31	2016 12 31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		919 705	919 705
Insatser osålda lägenheter		105 295	105 295
Upplåtelseavgift		9 158 562	9 158 562
Kapitaltillskott stambyte		6 744 302	6 744 302
Kapitalandel		<u>1</u>	<u>1</u>
		16 927 865	16 927 865
Fritt eget kapital			
Fond för yttre underhåll		366 546	120 000
Dispositionsfond		-6 982 171	-2 368 499
Årets resultat		<u>31 211</u>	<u>-4 608 872</u>
		-6 584 414	-6 857 371
Summa eget kapital		10 343 451	10 070 494
Skulder			
Långfristiga skulder			
Lån SHB		7 880 000	7 940 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 265	40 093
Kortfristig del långfristig skuld		60 000	60 000
Övriga skulder		7 646	4 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>675 992</u>	<u>944 599</u>
		843 903	1 049 113
Summa eget kapital och skulder		19 911 257	20 108 720

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föregående år tillämpades BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Tillämpningen har inneburit att förändringen av eget kapital och föreningen lån redovisas i förvaltningsberättelsen i stället för i not, samt att ställda säkerheter och eventuella förbindelser redovisas som not i stället för som poster inom linjen. Föreningen tillämpar i övrigt i förhållande till föregående år oförändrade redovisningsprinciper.

Materiella 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%

Noter till resultaträkningen

Not 1	Rörelsens intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga intäkter		
	Lokalhyra	25 800	25 800
	Tillägg för extra förråd mm	18 750	18 420
	Hyra parkeringsplatser	50 400	50 400
	Avgift andrahandsuthyrning	20 377	16 640
	Avgift pantsättning	3 106	4 029
	Debiterade fördelade kostnader (Tv, bredband, försäkring)	87 360	87 360
	Övriga intäkter	450	0
		206 243	202 649


PB
JF LKH

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Not 2	Medelantalet anställda	2017	2016
		0	0
	Styrelsearvoden avser arvoden beslutade på föreningsstämman 2017 respektive 2016.		

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader	2017 12 31	2016 12 31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	13 670 512	5 757 742
	Årets investeringar	0	7 912 770
	Utgående anskaffningsvärde	13 670 512	13 670 512
	Avskrivning enligt plan		
	Ingående avskrivning	-2 183 359	-2 079 624
	Årets avskrivning	-136 705	-103 735
	Utgående ackumulerad avskrivning	-2 320 064	-2 183 359
	Utgående bokfört värde	11 350 448	11 487 153
	Installationer i hyresrätter	2017 12 31	2016 12 31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-88 617	-63 297
	Årets avskrivning	-25 320	-25 320
	Utgående ackumulerad avskrivning	-113 937	-88 617
	Utgående bokfört värde	519 063	544 383

ps


ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

**Not 3
forts.**

Installationer i egen fastighet	2017 12 31	2016 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	-6 556 845	-6 464 956
Årets avskrivning	-91 889	-91 889
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 648 734	-6 556 845
Utgående bokfört värde	4 176 020	4 267 909
Maskiner och inventarier	2017 12 31	2016 12 31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	587 702	569 680
Årets investeringar	0	18 022
Utgående anskaffningsvärde	587 702	587 702
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-571 482	-569 680
Årets avskrivning	-1 802	-1 801
Utgående ackumulerad avskrivning	-573 284	-571 481
Utgående bokfört värde	14 418	16 221
Pågående arbeten anläggningstillgångar	2017 12 31	2016 12 31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 898 319	8 458 293
Årets investeringar	-51 719	4 352 796
Omklassificering		-7 912 770
Utgående anskaffningsvärde	4 846 600	4 898 319

pp
J. Hall

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Not 3	Avskrivningar enligt plan		
forts	Ingående avskrivningar	-4 598 319	0
	Nedskrivning	-248 281	-4 598 319
	Utgående ackumulerad avskrivning	-4 846 600	-4 598 319
	Utgående bokfört värde	0	300 000
Not 4	Finansiella tillgångar	2017 12 31	2016 12 31
	Medlemsandel SBC		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärde	3 500	3 500
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017 12 31	2016 12 31
	Försäkringspremie	20 357	24 468
	Övrigt	<u>75 763</u>	<u>75 182</u>
		96 120	99 650
Not 6	Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2017 12 31	2016 12 31
	Förutbetalda årsavgifter	434 106	412 326
	Förutbetalda hyresavgifter	18 035	13 174
	Övr. förutbetalda hyror	51 270	46 950
	Styrelsearvode	53 115	52 118
	Arbetsgivaravgifter	16 679	16 365
	Fjärrvärme	83 845	87 959
	Takfläkt och installation	0	300 000
	Övrigt	<u>18 942</u>	<u>15 707</u>
		675 992	944 599

PS

ÅRSREDOVISNING BRF KARTESCHEN 6 702001-0935

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2017	2016
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

KONTAKTINFORMATION BRF KARTESCHEN 6

Kontaktinformation

PHILIPPA BOMAN
ORDFÖRANDE

philippa@karteschen6.com

ALLMÄNNA FRÅGOR

info@karteschen6.com

FRÅGOR KRING
ÖVERLÅTELSE

fsg@karteschen6.com

