

Brf Karteschen Nr 6



Årsredovisning 2025

BRF Karteschen 6
702001-0935
Furusundsgatan 12
115 37 Stockholm

Styrelsen för Brf Karteschen nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelseledamöter

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-27 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Philippa Boman	ordförande
Alfred Karlsson	kassör
Hans Annell	ledamot
Philip Lebenswerd	ledamot
Ulf Norholm	suppleant
Isac Winell	suppleant

Revisorer

Stefan Lindahl	Ordinarie
Anders Grevesmühl	Suppleant

Föreningens ändamål

Föreningen ändamål är att 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 54 lägenheter och 1 lokal.

Taxeringsvärde avseende byggnad och mark uppgår till 157 597 tkr fördelat på byggnad 42 133 tkr och mark 115 464 tkr. Den totala boytan är 3 164 kvm fördelad på yta med bostadsrätt 3 104 kvm, bostadshyra 27 kvm, lokalhyra 33 kvm.

Verksamhet under året

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Under året har tvisten om parkeringsplats på Furusundsgatan 18 avgjorts i Stockholms tingsrätt. Tingsrätten gav vår förening rätt att nyttja platsen enligt det avtal som tecknades 1962. Tingsrättens dom överklagades av BRF Karteschen 9 till Svea Hovrätt. Någon dom i målet blev det inte under 2025.

Föreningen har under 2025 undersökt värmen i huset och tagit in förslag för rengöring av radiatorer.

Under året har överlåtits 5 lägenheter.

Antalet medlemmar vid årets slut var 75 personer.

Vi önskar föreningens nya medlemmar hjärtligt välkomna.

Föreningen har sin fastighetsförsäkring med Folksam. Medlemmar tecknar egna försäkringar rörande bostadsrättstillägg, d.v.s. ansvarsförsäkring.

2L
AK
PL
PP

Noteringar om föreningens lägenheter

I samband med stambytet 2012 besiktigades samtliga lägenheter. Ett antal 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

Med anledning av tidigare av styrelsen godkända ombyggnader av lägenheter:

Lgh 1004 ansvar 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 1024 - ansvarar för fullgod ventilation i kök efter ombyggnad

Lgh 1002 - ansvarar för fullgod ventilation i kök efter ombyggnad

Med anledning av tidigare ventilationsarbete noteras följande:

Lgh 1702 har eldningsförbud med anledning av temporär pluggning på grund av trasigt spjäll.

När lägenhetsinnehavare önskar ansvarar föreningen för borttagning av pluggning.

Tidigare genomförda åtgärder (under 10 år)

2024	Föreningen har bytt samtliga avloppsrör under källargolvet fram till kommunens anslutningspunkt. Färdigställt för fastighetsnära återvinning i enlighet med de lagkrav som gällde från 1 januari 2024. En radiatorstam (lgh XX07) har spolats och partikelfilter har installerats för stammarna till alla lägenheter. Byte av dörröppnare i entrén (inre dörr).
2023	Installation av ny tvättmaskin, torktumlare samt ljuddämpande fötter till samtliga maskiner. Installerade branddörr i källarkrypgrund. Fick godkänd OVK och energideklaration.
2022	Installation av säkerhetsdörrar till varje lägenhet. Ventilationsåtgärder, bl.a. renovering av värmeaggregat och byte av pivotfönster Översyn av fönster (återkommande krav)
2021	Infört postboxar i entrén Införande av matavfallshantering Demontering av sopkarusell Underhåll av hissar (nya hisskorgar)
2020	Installation av bergvärme
2016	Fönsterrenovering
2015-2016	Fasad- och balkongrenovering

XC
AC
PL
PB

Föreningens lån

Föreningen lån är placerade på följande villkor

Långivare	Ränta %	Slutbetaln. dag	Amortering	Skuld 20251231	Skuld 20241231
Stadshypotek	2,505	2025-07-28		3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2,489	2025-06-16		4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,48	2025-03-11	60000	460 000	520 000
Stadshypotek	2,489	2025-03-10		4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,359	2025-08-04		1 000 000	1 000 000
Summa lån				12 460 000	12 520 000

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettomsättning	0	2 243 332	2 060 835	1 949 543
Resultat efter finansiella poster	0	-852 847	-2 314 520	-755 717
Soliditet (%) *	44	44	48	53
Balansomslutning (tkr) *	0	24 302 101	24 457 197	26 547 362
Årsavgifternas andel av nettoomsättning %	88,0	87,1	89,5	89,9
Årsavgift kr/kvm *	683	629	594	564
Skuldsättning kr/kvm *	3 938	3 999	3 698	3 719
Sparande kr/kvm *	139	-124	-24	7
Räntekänslighet % *	6	6	6	7
Energikostnad/kr kvm *	178	204	188	214

*Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Års- och hyresavgifter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%): Eget kapital i relation till balansomslutningen

Balansomslutning (tkr): Föreningens totala tillgångar vid årets slut

Årsavgifter kr/kvm: Årsavgifternas andel av nettoomsättning dividerad med kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning kr/kvm: låneskuld dividerad med kvm boyta

Sparande kr/kvm: (Resultat justerat för avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll, kostnader och intäkter från ej normal verksamhet) dividerat med kvm boyta

Räntekänslighet %: låneskuld dividerad med årsavgifter

Energikostnad: Totala kostnader för el, värme, vatten dividerat med kvm boyta

Sparande kr/kvm: (Resultat justerat för avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll, kostnader och intäkter från ej normal verksamhet) dividerat med kvm boyta

AK
PL
pp

Eget kapital förändring

	Inbetalda insatser	Inbet. Insats osålda lgh	Upplåtelse- avgifter	Kapital- andel
Belopp vid årets början	939 905	105 295	16 188 362	1
Inbet insatser, upplåtelseavg			0	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets slut	939 905	105 295	16 188 362	1

	Kapitaltillsk stambyte	Fond f. yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	6 744 302	1 850 622	-14 171 151	-852 847	10 804 489
Disposition enl. stämmobeslut		246 546	-1 099 393	852 847	0
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets slut	6 744 302	2 097 168	-15 270 544	0	10 804 489

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-15 270 544
Årets resultat	0

Summa **-15 270 544**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsätts	246 546
till balanserat resultat avsätts	-15 517 090

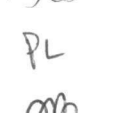
Summa **-15 270 544**

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


 AK
 PL
 MB

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 160 530	1 953 356
Hyrer		46 284	46 284
Övriga intäkter	1	247 100	243 692
Summa intäkter		2 453 914	2 243 332
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Vatten		-127 020	-131 655
Värme		-166 943	-234 153
El		-269 018	-271 569
Avfall		-182 997	-182 979
Renhållning		-93 923	-100 064
Övr. reparations- och underhållskostnader		-268 730	-378 217
Summa fastighetsförvaltning		-1 108 631	-1 298 637
Övriga externa kostnader			
Försäkringar		-70 406	-64 584
Förvaltningskostnader		-3 724	-119 023
Konsultarvode		0	-19 250
Advokatkostnader		-30 125	-129 841
Styrelsearvode	2	-115 673	-106 203
Revisionsarvode		-2 970	-1 980
Arbetsgivaravgifter		-36 949	-33 447
Ekonomisk förvaltning		-46 280	-42 600
Avgifter till organisationer		-44 272	-48 127
Bredband/TV		-95 944	-84 806
Övriga kostnader		-19 666	-37 680
Summa övr. externa kostnader		-466 009	-687 541
Avskrivningar		-469 596	-475 579
Nedskrivningar		0	0
Summa avskrivningar, nedskrivningar		-469 596	-475 579
Rörelseresultat		409 678	-218 425
Ränteintäkter		45	6 319
Räntekostnader		-341 062	-551 081
		-341 017	-544 762
Resultat efter finansiella poster		68 661	-763 187
Fastighetsavgift		-93 300	-83 690
Fastighetsskatt		-6 576	-5 970
Årets resultat		-31 215	-852 847


BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnad		0	10 393 513
Mark		785 000	785 000
Geoanläggning		0	2 887 903
Installationer i egen fastighet		0	5 479 892
Fönsterrenovering		0	3 247 992
Installationer i hyresrätter		0	341 823
Inventarier		0	54 040
		785 001	23 190 164
 Finansiella anläggningstillgångar	 4		
Medlemsandel SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
 Summa anläggningstillgångar		788 501	23 193 664
 Omsättningstillgångar			
 Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		118 545	46 953
Övriga fordringar		6 654	28 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>99 829</u>	<u>134 369</u>
		225 028	209 456
 Kassa och bank		1 288 799	898 981
 Summa omsättningstillgångar		1 513 827	1 108 437
 Summa tillgångar		2 302 328	24 302 101

28
AK
PL
PB

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

939 905

939 905

Insatser osålda lägenheter

105 295

105 295

Upplåtelseavgift

16 188 362

16 188 362

Kapitaltillskott stambyte

6 744 302

6 744 302

Kapitalandel

1

1

Fond för yttre underhåll

2 097 168

1 850 622

26 075 033

25 828 487

Fritt eget kapital

Ansamlad fölust

-15 270 544

-14 171 151

Årets resultat

0

-852 847

-15 270 544

-15 023 998

Summa eget kapital

10 804 489

10 804 489

Skulder

Långfristiga skulder

Lån SHB

12 400 000

12 460 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

86 524

110 605

Kortfristig del långfristig skuld

60 000

60 000

Övriga skulder

19 915

7 509

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

6 898 182

859 498

1 064 621

1 037 612

Summa eget kapital och skulder

24 269 110

24 302 100

22
AK
PL
PB

Kassaflödesanalys

(Belopp i Tkr)

20250101

20240101

-20251231

-20241231

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -31 215 -308 085

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 469 596 475 579

438 381 167 494

Erhållen ränta 45 6 319

Erlagd ränta -341 062 -551 081

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital 97 364 -377 268

Kassaflöde från förändr av rörelsekapital

Minskning (+)/Ökning (-) av kortfr. fordringar -15 572 -9 254

Minskning (-)/Ökning (+) av kortfr. skulder 27 009 -242 249

Kassaflöde från den löpande verksamheten 108 801 -628 771

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 -9 875

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -9 875

Finansieringsverksamheten

Försäljning av hyresrätt

Upptagning av lån 0 1 000 000

Amortering av lån -60 000 -60 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -60 000 940 000

Periodens kassaflöde 389 818 301 354

Likvida medel vid årets början 898 981 597 627

Likvida medel vid periodens slut 1 288 799 898 981

2L
AK
PL
MB

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga intäkter		
	Lokalhyra	27 092	25 800
	Tillägg för extra förråd mm	0	0
	Hyra parkeringsplats	91 500	93 600
	Avgift andrahandsuthyrning	14 210	31 521
	Avgift pantsättning	588	2 865
	Debiterade fördelade kostnader (Tv, bredband, försäkring)	81 270	81 648
	Återbetald advokatkostnad	31 954	0
	Övriga intäkter	486	8 258
		247 100	243 692

Not 2	Medelantalet anställda	2025	2024
		0	0

Styrelsearvoden avser arvoden beslutade på föreningsstämman 2023 respektive 2024.

22
AK
PL
m

Not 3	Fönsterrenovering	2025-12-31	2024-12-31
forts	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 375 092	3 375 092
	Årets anskaffning	9 875	9 875
	Utgående anskaffningsvärde	3 384 967	3 384 967
	<i>Avskrivning enligt plan</i>		
	Ingående avskrivning	-136 975	-67 500
	Årets avskrivning	-69 475	-69 475
	Utgående ackumulerad avskrivning	-206 450	-136 975
	Utgående bokfört värde	3 178 517	3 315 492
	Maskiner och inventarier		
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	774 369	774 369
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	774 369	774 369
	<i>Avskrivning enligt plan</i>		
	Ingående avskrivning	-720 329	-660 306
	Årets avskrivning	-54 040	-60 023
	Utgående ackumulerad avskrivning	-774 369	-720 329
	Utgående bokfört värde	0	54 040
Not 4	Finansiella tillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsandel SBC		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärde	3 500	3 500
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Försäkringspremie	58 230	58 230
	Nabo Teknisk Förvaltning	31 440	31 440
	Övrigt	44 699	44 699
	134 369	134 369	134 369
Not 6	Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	564 033	504 275
	Förutbetalda hyresavgifter	0	7 714
	Övr. förutbetalda årsavgifter	53 108	54 756
	Styrelsearvode	118 400	114 600
	Arbetsgivaravg	39 082	36 007
	Fortum Fjärr	0	20 389
	Fortum Elevio	21 475	23 966
	Sthlm Vatten/avfall	40 757	35 433
	Nabo	1 964	5 937
	Uppl ränta	25 870	36 259
	Övrigt	33 493	20 162
	Summa	898 182	859 498

JE
AK
PL
MB

Stockholm

2026-04-20



Philippa Boman
Ordförande



Alfred Karlsson
Kassör



Philip Lebenswerd
Ledamot



Hans Annell
Ledamot

Revisionsberättelse har avgivits 2026 -04-27



Stefan Lindahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karteschen nr 6

Org.nr 7702001-0935

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen nr 6 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen har jag granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

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.

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

Stockholm den 27 april 2026



Stefan Lindahl