



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF KARTESCHEN Nr 6

702001-0935

Styrelsen för Brf Karteschen nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. *4*

1/12

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
Linnéa de Laval	ledamot
Ulf Norholm	suppleant
Isac Winell	suppleant

Revisorer

Stefan Lindahl	Ordinarie
Sara Ottosson	Ordinarie

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 56 lägenheter, varav 1 hyreslägenhet 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 *7* protokollförda sammanträden.

620

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.

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.

Spolade en radiatorstam (lgh XX07) och installerade partikelfilter för stammarna till alla lägenheter.

Byte av dörröppnare i entrén (inre dörr).

AG 20 1/12

Noteringar om föreningens lägenheter

I samband med stambytet 2012 besiktigades samtliga lägenheter. Ett antal våutrymmen 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

2023	Installation av ny tvättmaskin, torktumlare samt ljuddämpande fötter till samtliga maskiner. Påbörjade byte av avloppsrör under källargolv. Installerade branddörr i källarkrypgrund. Fick godkänd OVK och energideklaration. Installation av säkerhetsdörrar till varje lägenhet.
2022	Ventilationsåtgärder, bl.a. renovering av värmeaggregat och byte av pivotfönster Renovering av värmeaggregat för trapphus. Översyn av fönster (återkommande krav) Infört postboxar i entrén
2021	Införande av matavfallshantering Demontering av sopkarusell Underhåll av hissar (nya hisskorgar)
2020	Installation av bergvärme
2016	Fönsterrenovering
2015-2016	Fasad- och balkongrenovering
2013	Renovering av del av tak
2012-2013	Stambyte av samtliga vatten- och avlopps-stammar ovan källarens betonggolv.

AK 2024

Föreningens lån

Föreningen lån är placerade på följande villkor

Långgivare	Ränta %	Slutbetaln. dag	Amortering	Skuld 20241231	Skuld 20231231
Stadshypotek	3,289	2025-07-28		3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2,934	2025-06-16		4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,49	2025-03-11	60000	520 000	580 000
Stadshypotek	3,49	2025-03-10		4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,23	2025-08-04		1 000 000	
Summa lån				12 520 000	11 580 000

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	2 243 332	2 060 835	1 949 543	1 968 389
Resultat efter finansiella poster	-852 847	-2 314 520	-755 717	-1 566 245
Soliditet (%) *	44	48	53	59
Balansomslutning (tkr) *	24 302 101	24 457 197	26 547 362	23 418 741
Årsavgifternas andel av nettoomsättning %	87,1	89,5	89,9	89,0
Årsavgift kr/kvm *	629	594	564	564
Skuldsättning kr/kvm *	3 999	3 698	3 719	3 738
Sparande kr/kvm *	-124	-24	7	179
Räntekänslighet % *	6	6	7	7
Energikostnad/kr kvm *	204	188	214	206

*Nyckeltalsdefinitioner

Nettomsättning: 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 nettomsättning 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 

Eget kapital förändring

	Inbetalda insatser	Inbet. Insa- osålda lgh	Upplåtelse- avgiter	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

	Kapitaltills- stambyte	Fond f. yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	6 744 302	1 604 076	-11 610 084	-2 314 520	-12 320 528
Disposition enl. stämmobeslut		246 546	-2 561 066	2 314 520	0
Årets resultat				-852 847	-852 847
Belopp vid årets slut	6 744 302	1 850 622	-14 171 150	-852 847	10 804 490

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-14 171 150
Årets resultat	-852 847

Summa **-15 023 997**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsätts	246 546
till balanserat resultat avsätts	-15 270 543

Summa **-15 023 997**

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

AK 

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 953 356	1 774 704
Hyror		46 284	42 852
Övriga intäkter	1	243 692	243 279
Summa intäkter		2 243 332	2 060 835
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Vatten		-131 655	-108 654
Värme		-234 153	-148 384
El		-271 569	-332 255
Avfall		-182 979	-145 667
Renhållning		-100 064	-81 801
Övr. reparations- och underhållskostnader		-378 217	-2 056 047
Summa fastighetsförvaltning		-1 298 637	-2 872 808
Övriga externa kostnader			
Försäkringar		-64 584	-56 620
Förvaltningskostnader		-119 023	-15 006
Konsultarvode		-19 250	0
Advokatkostnader		-129 841	-52 350
Styrelsearvode	2	-106 203	-105 000
Revisionsarvode		-1 980	-1 980
Arbetsgivaravgifter		-33 447	-32 991
Ekonomisk förvaltning		-42 600	-39 760
Avgifter till organisationer		-48 127	-34 448
Bredband/TV		-84 806	-93 080
Övriga kostnader		-37 680	-11 067
Summa övr. externa kostnader		-687 541	-442 302
Avskrivningar		-475 579	-473 604
Nedskrivningar		0	0
Summa avskrivningar, nedskrivningar		-475 579	-473 604
Rörelseresultat		-218 425	-1 727 879
Rörelseresultat		6 319	30 399
		-551 081	-532 760
Föreningen har slutfört renoveringen av delar av källaren oc		-544 762	-502 361
i enlighet med det lagkrav som gällde från 1 januari 2024.		-763 187	-2 230 240
Fastighetsavgift		-83 690	-78 132
Fastighetsskatt		-5 970	-6 148
Årets resultat		-852 847	-2 314 520

AK

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnad		10 393 513	10 530 218
Mark		785 000	785 000
Geoanläggning		2 887 903	2 980 070
Installationer i egen fastighet		5 479 892	5 571 781
Fönsterrenovering		3 247 992	3 307 592
Installationer i hyresrätter		341 823	367 143
Inventarier		54 040	114 063
		23 190 164	23 655 868
 Finansiella anläggningstillgångar	 4		
Medlemsandel SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
 Summa anläggningstillgångar		23 193 664	23 659 368
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förskott till leverantör		0	0
Övriga fordringar		75 087	79 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>134 369</u>	<u>121 028</u>
		209 456	200 202
 Kassa och bank		898 981	597 627
 Summa omsättningstillgångar		1 108 437	797 829
 Summa tillgångar		24 302 101	24 457 197

AK 22 11

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

1 850 622

1 604 076

25 828 487

25 581 941

Fritt eget kapital

Ansamlad fölust

-14 171 151

-11 610 085

Årets resultat

-852 847

-2 314 520

-15 023 998

-13 924 605

Summa eget kapital

10 804 489

11 657 336

Skulder

Långfristiga skulder

Lån SHB

12 460 000

11 520 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

110 605

357 134

Kortfristig del långfristig skuld

60 000

60 000

Övriga skulder

7 509

7 225

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

6

859 498

855 503

1 037 612

1 279 862

Summa eget kapital och skulder

24 302 101

24 457 197

AK 2023
h.k.

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	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga intäkter		
	Lokalhyra	25 800	25 800
	Tillägg för extra förråd mm	0	0
	Hyra parkeringsplats	93 600	35 630
	Avgift andrahandsuthyrning	31 521	27 063
	Avgift pantsättning	2 865	2 100
	Debiterade fördelade kostnader (Tv, bredband, försäkring)	81 648	81 648
	Elstöd	0	70 534
	Övriga intäkter	8 258	504
		243 692	243 279

Not 2	Medelantalet anställda	2024	2023
		0	0

Styrelsearvoden avser arvoden beslutade på föreningsstämman 2023 respektive 2024.

AK ^{pb}
2c
hkh

Not 3	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	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	-3 140 294	-3 003 589
	Årets avskrivning	-136 705	-136 705
	Utgående ackumulerad avskrivning	-3 276 999	-3 140 294
	Utgående bokfört värde	10 393 513	10 530 218
	Geoanläggning		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	3 072 237	3 072 237
	Årets investering	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 072 237	3 072 237
	Avskrivning enligt plan		
	Ingående avskrivning	-92 167	0
	Årets avskrivning	-92 167	-92 167
	Utgående ackumulerad avskrivning	-184 334	-92 167
	Utgående bokfört värde	2 887 903	2 980 070
	Installationer i hyresrätter	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	633 000	633 000
	Avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-265 857	-240 537
	Årets avskrivning	-25 320	-25 320
	Utgående ackumulerad avskrivning	-291 177	-265 857
	Utgående bokfört värde	341 823	367 143
	Installationer i egen fastighet	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	12 771 849	10 824 754
	Årets investeringar	0	1 947 095
	Utgående anskaffningsvärde	12 771 849	12 771 849
Föreningen har slutfört renoveringen av delar av källaren och färdigställt för fastighetsnära återvinning			
i enlighet r	Ingående avskrivningar	-7 200 068	-7 108 179
	Årets avskrivning	-91 889	-91 889
	Utgående ackumulerad avskrivning	-7 291 957	-7 200 068
	Utgående bokfört värde	5 479 892	5 571 781

AK 

Not 3 forts	Fönsterrenovering	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	3 375 092	3 187 748
	Årets anskaffning	9 875	187 344
	Utgående anskaffningsvärde	3 384 967	3 375 092
	Avskrivning enligt plan		
	Ingående avskrivning	-67 500	0
	Årets avskrivning	-69 475	-67 500
	Utgående ackumulerad avskrivning	-136 975	-67 500
	Utgående bokfört värde	3 247 992	3 307 592
	Maskiner och inventarier		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	774 369	774 369
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	774 369	774 369
	Avskrivning enligt plan		
	Ingående avskrivning	-660 306	-600 283
	Årets avskrivning	-60 023	-60 023
	Utgående ackumulerad avskrivning	-720 329	-660 306
	Utgående bokfört värde	54 040	114 063
Not 4	Finansiella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Medlemsandel SBC		
	Anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärde	3 500	3 500
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Försäkringspremie	58 230	52 937
	Nabo Teknisk Förvaltning	31 440	30 939
	Övrigt	44 699	37 152
		134 369	121 028
Not 6	Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	504 275	504 275
	Förutbetalda hyresavgifter	7 714	3 857
	Övr. förutbetalda årsavgifter	54 756	57 261
	Styrelsearvode	114 600	113 398
	Föreningen har slutfört renoveringen av delar av källaren och färdig i enlighet r Fortum Fjärr	36 007	35 551
	Fortum Elevio	20 389	16 408
	Sthlm Vatten/avfall	23 966	36 423
	Nabo	35 433	10 500
	Uppl ränta	5 937	12 375
	Övrigt	36 259	40 681
		20 162	24 774
		859 498	855 503

AK *pb*
zc
hdk

Stockholm

2025 -03-03


Philppa Boman
Ordförande


Alfred Karlsson
Kassör


Linnea de Laval
Ledamot


Hans Annell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025 -03-28


Stefan Lindahl


Sara Ottosson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karteschen nr 6

Org.nr 7702001-0935

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen nr 6 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret räkenskapshandlingarna och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Stockholm den 28 mars 2025

Stefan Lindahl

Sara Ottoson