

Brf Karteschen 9

Org.nr: 716422-0423

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Karteschen 9, organisationsnummer 716422-0423, 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 verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera framtida större underhållsåtgärder och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Rolf Falkenberg
Ledamot	Euris Acimovic
Ledamot	Ulf Ekstedt
Ledamot	Tobias Bergström
Ledamot	Patrik Odqvist
Suppleant	Louise Herrmann
Suppleant	Nils Ryrberg

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, två ledamöter i förening.

Vicevärd har varit Ulf Ekstedt.

Valberedningen har bestått av Christer Hellström och Carolina Heringslack.

Revisor

Extern	Sofia Gunnarsson
	Allians Revision och Redovisning AB

Information om fastigheten

Föreningens adress:
Furusundsgatan 18, 115 37 Stockholm
Nybyggnadsår: 1939
Värdeår: 1939

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 149 m², varav 2 839 m² utgör lägenhetsyta och 310 m² utgör lokalyta

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	46
3 rok	13
5 rok	1
Summa	60

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
3 rok	1
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: **62**

Utöver 62 bostadslägenheter förfogar föreningen även över en gästlägenhet (1 ROK)

Lokaler

Zongguo, Ma
Östermalms Pizzeria AB
Caddy Sweden AB

Garage och P-platser

Antal platser

6

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Fastighetsskötsel	Delagott

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023
Underhållsplanens tidshorisont: 25 år

Underhållsplanen är aktuell.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
OVK	2023	Pågående
Stamspolning	2020	Slutfört september 2020
Ventilationsåtgärder lokaler	2020	Slutfört juni 2020
Brandsäkerhetsåtgärder	2020	Slutfört december 2020
Puts runt fönster och inmålning	2019	
Nya balkonger	2018	Slutfört december 2018
Nya fönster och balkongdörrar	2018	Slutfört oktober 2018
Nya balkongdörrar vid vädringsbalkongerna	2018	Slutfört oktober 2018
Radon	2017-2018	Slutfört och Godkänd mars
OVK	2017	
Installerat nytt torkskåp i tvättstuga nr 2	2017	
Ny belysning i entrén	2014	Slutfört 2014
Takmålning delvis	2013	Klar juli 2013
Ny trappbelysning	2013	Mars 2013
Bredbandskablage från Ownit	2012	Samtliga lägenheter
Byte av stuprörssektioner	2010	Oktober 2010
Installation av snörasskydd på taket	2010	Oktober 2010
Tätning skorstenspipor	2009	Slutfört dec 2009
Nya tvättmaskiner	2009	Slutfört sep 2009
OVK samt energideklaration	2008	Slutfört dec 2008
Uppfräschning av entrén	2008	Ny namntavla, anslagstavla & fasadsiffor
Ventilation i tvättstuga och källare	2008	Slutfört mars 2008
Renovering av tvättstuga	2008	Slutfört mars 2008
Renovering av balkonger	2007	Slutfört nov 2007
Nyinstallation hiss	2005	Slutfört feb 2006
Uppfräschning trapphus och gemensamma utrymmen	2005-2006	Slutfört mars 2006
Rörstambyte	2003-2004	Slutfört feb 2004
Elstambyte	2003-2004	Slutfört feb 2004

Medlemsinformation

91 medlemmar vid räkenskapsårets början.

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

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

60 bostadsrätter

90 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har främst utredningar genomförts i syfte att minska energikostnaderna bl.a. frånluftsåtervinning och bergvärme. Vidare har, genom omförhandlingar, kostnaderna för bredband kunnat minskas med 15% och hastigheten tiodubblats till 1000 mbit/s.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 481	2 222	2 223	2 161
Årsavgifter, tkr	1 578	1 476	1 471	1 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 457	- 984	- 632	- 517
Soliditet ¹ , %	84	85	85	85
Räntekänslighet, %	4	4	4	4
Energikostnad/kvm totalyta	241	240	219	219
Sparande/kvm totalyta	100	-85	83	22
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	2 121	2 121	2 121	2 121
Skuldsättning/kvm totalyta	1 810	1 810	1 810	1 810
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	549	547	547
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	66	66	68

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 98 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 216 tkr för 2023. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 262 337	13 097 560	328 356	- 11 979 182	- 983 798	35 725 273
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			312 935	-312 935		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 983 798	983 798	0
Årets resultat					- 457 383	- 457 383
Belopp vid årets utgång	35 262 337	13 097 560	641 291	- 13 275 915	- 457 383	35 267 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 275 915
Årets resultat	- 457 383
Totalt	- 13 733 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	327 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 216 411
Balanseras i ny räkning	- 13 843 887
Totalt	- 13 733 298

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 480 630	2 222 303
Övriga rörelseintäkter	3	24 748	4 384

Summa Rörelseintäkter		2 505 378	2 226 687
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 784 842	-2 225 009
Administration och förvaltning	5	-257 330	-225 262
Personalkostnader	6	-148 667	-130 427
Avskrivningar		-555 649	-582 899

Summa Rörelsekostnader		-2 746 488	-3 163 597
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-241 110	-936 910
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 784	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 057	-46 934

Summa Finansiella poster		-216 273	-46 888
---------------------------------	--	-----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-457 383	-983 798
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-457 383	-983 798
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-457 383	-983 798
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	39 375 932	39 931 581
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 375 932	39 931 581
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 375 932	39 931 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	72 406
Övriga fordringar		42 471	62 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 289	65 933
Summa kortfristiga fordringar		214 760	200 964
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 246 136	1 926 626
Summa kassa och bank		2 246 136	1 926 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 460 896	2 127 591
SUMMA TILLGÅNGAR		41 836 828	42 059 171

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		48 359 897	48 359 897
Fond för yttre underhåll		641 291	328 356
Summa bundet eget kapital		49 001 188	48 688 253
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 275 915	-11 979 182
Årets resultat		-457 383	-983 798
Summa fritt eget kapital		-13 733 298	-12 962 980
SUMMA EGET KAPITAL		35 267 890	35 725 273
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 700 000	5 700 000
Leverantörsskulder		249 785	157 916
Skatteskulder		37 393	34 572
Övriga skulder		30 304	15 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		551 456	426 251
Summa kortfristiga skulder		6 568 938	6 333 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 836 828	42 059 171

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-241 110	-936 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	555 649	582 899
Summa	314 539	-354 011
Erhållen ränta	12 784	46
Erlagd ränta	-229 057	-46 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 266	-400 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	371	46 460
Förändring av rörelseskulder	220 873	-38 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 510	-392 468
Årets kassaflöde	319 510	-392 468
Likvida medel vid årets början	1 926 626	2 319 094
Likvida medel vid årets slut	2 246 136	1 926 626

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120 år
Standardförbättringar	20 år
Tvättstuga	25 år
Elanläggning	50 år
Hissanläggning	20 år
Soprum/sophus	10-20 år
Stambyte	40 år
Balkong/terrass	10-35 år
Inventarier	10 år
Energiåtgärder	10 år
Värmepump	25 år
Ventilation	20 år
Bredband	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital genom totala eget kapital och skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 577 553	1 476 469
Hyresintäkter bostäder	149 293	143 064
Hyresintäkter lokaler	545 724	537 896
Fastighetsskatt	45 280	0
Hyresintäkter förråd	0	9 600
Hyresintäkter p-platser	74 700	64 800
Avgift andrahandsupplåtelse	0	8 665
Debiterade vattenkostnader	0	483
Gästlägenhet	88 079	11 652
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-30 326
Totalt nettoomsättning	2 480 630	2 222 303

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	24 783	0
Övriga ersättningar och intäkter	-35	4 384
Totalt övriga rörelseintäkter	24 748	4 384

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	101 404	150 470
Uppvärmning	568 375	519 817
Vatten och avlopp	88 586	84 878
Sophämtning	54 708	41 980
Hiss	45 154	60 206
Fastighetsskötsel	50 060	87 132
Fastighetsstäd	52 766	47 580
Matthyra	21 595	16 647
Trädgårdsskötsel	120	96 949
Bevakningskostnader	0	3 465
Övriga köpta tjänster	4 550	1 890
Bredband	69 569	69 569
TV	20 035	18 095
Fastighetsförsäkring	65 196	75 924
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	166 578	162 238
Samfällighetskostnader	25 872	25 557
Övriga driftkostnader	19 968	6 200
Reparationer	194 965	593 378
Underhåll	216 411	133 483
Ventilation	18 930	29 552
Totalt operativ drift och underhåll	1 784 842	2 225 009

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Styrelsemöten	1 600	2 235
Arvode ekonomisk förvaltning	71 710	64 660
Arvode teknisk förvaltning	37 748	28 231
Revisionsarvode	19 398	16 836
Webbsida	6 421	3 334
Juridiska åtgärder	42 273	54 590
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	45 823	12 556
Bankkostnader	3 468	3 235
Övriga administrativa kostnader	0	89
Övriga kostnader	28 889	39 496
Totalt administration och förvaltning	257 330	225 262

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	120 750	106 260
Sociala kostnader	27 917	24 167
Totalt personalkostnader	148 667	130 427

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	36 016 299	36 016 299
Anskaffningsvärde mark	13 915 814	13 915 814
Utgående anskaffningsvärden	49 932 113	49 932 113
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 000 532	- 9 417 844
Årets avskrivningar	- 555 649	- 582 688
Utgående avskrivningar	-10 556 181	-10 000 532
Utgående redovisat värde	39 375 932	39 931 581
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 491 000	39 491 000
Taxeringsvärde mark	109 315 000	109 315 000
	148 806 000	148 806 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	6 806 000	6 806 000
	148 806 000	148 806 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	25 354	25 354
Utgående anskaffningsvärden	25 354	25 354
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 25 354	- 25 143
Årets avskrivningar	0	- 211
Utgående avskrivningar	- 25 354	- 25 354
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken 593880	2024-01-02	4,830 %	2 050 000	2 050 000
Handelsbanken 593882	2024-02-02	4,830 %	2 650 000	2 650 000
Handelsbanken 593881	2024-01-02	4,830 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 700 000	5 700 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 700 000	-5 700 000
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 340 000	11 340 000
Summa:	11 340 000	11 340 000

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Rolf Falkenberg

Euris Acimovic

Ulf Ekstedt

Tobias Bergström

Patrik Odqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur.

Allians Revision och Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 14:31

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 16.05.2024 10:49

DOCUMENT ID:
rk82dHQQR

ENVELOPE ID:
rJmH3dBm7C-rk82dHQQR

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Karteschen 9.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Euris Ljubomir Acimovic euris.acimovic@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:44 16.05.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/13) IP: 90.129.212.37
ROLF FALKENBERG rmgfalkenberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:11 16.05.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/08/16) IP: 217.213.130.239
PATRIK ODQVIST patrik@odqvist.nu	Signed Authenticated	16.05.2024 21:07 16.05.2024 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/20) IP: 94.137.125.239
Tobias Bergström tjobben81@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 14:04 17.05.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/07) IP: 213.155.144.131
ULF EKSTEDT ulf.ekstedt@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:17 20.05.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/04) IP: 95.194.220.113
Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	20.05.2024 14:31 20.05.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) IP: 4.223.169.131

* 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