

Signera årsredovisning - Botema

Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 24-2020052627730340-annualreport.pdf

Size: 278923 byte

Hash value SHA256:

9ef5956080b0fc8db0135216af976a255dae12c3e6d859c28c879ecfb5092943

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 4:

Emil Larsson

Signed with BankID 2020-05-26 11:35 BankID Ref: 8e69b692-9d78-4b0a-a6c2-55833154c1a8

NIKLAS MUHRBECK

Signed with BankID 2020-05-26 12:54 BankID Ref: 1b83d0a9-f6cc-4d5a-bb92-79ed58838447

PETER TELL

Signed with BankID 2020-05-27 20:05 BankID Ref: 8693be86-25ed-4d12-a212-a73724a04099

SYLVIA CEAMANOS

Signed with BankID 2020-05-27 20:14 BankID Ref: ca8d16f0-9ad7-4972-b127-6aa19269014e

Årsredovisning
för
BRF Kättingen 6
769600-7017

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 6	2000	Stockholms stad

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med spets från fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes med ett gathus 1884 och med ett gårdshus 1905. Husen består av 4 våningar samt 2 vindsvåningar i gathuset.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1573 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- bostadsrätter (25 st) 1353 kvm
- lokaler (1 st) 220 kvm

Föreningen har under 2019 upplåtit en yta i trapphuset på 2,7 kvm vilket ger en totalyta på 1576 kvm.

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>
2	17	6

I lokalen bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Avtal med löptid t.o.m.</u>
Restaurang	220	2021-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Lokalvård: Städhuset AB
- Entremattor: Logomattan AB
- Hissar: Hisspartner
- Bredband: OwnIT till 2019-12-31, därefter Bahnhof

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar inklusive anslutningar till våtrum och kök	1968
Fjärrvärme installerades i fastigheten och samtliga radiatorer byttes ut	1999
Hiss installeras	2001
Gathusets fasad mot innergård renoverades och målades	2001
Två vindsvåningar byggdes	2002
Fasad mot gatan målades	2003
Fastighets LAN installerades	2003
Totalrenovering av trapphus, samtliga lägenhetsdörrar byttes samt all armatur	2004
Utvändigt underhåll (kittning/målning) av fönster	2006
Genomförd energideklaration	2008
Genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2008
Uppgradering och injustering av värmeanläggning	2010
Nybyggnation av balkonger mot innergård (finansierat av resp. bostadsrättshavare)	2011
Nya entrédörrar	2011
Fasadrenovering av gårdshus	2011
Genomförd OVK	2012
Genomgång och komplettering av ventilationen	2012
Nytt expansionskärl och genomgång värmesystem	2013
Spolning och filmning av avloppsstammar	2014
Kompletterande arbeten med ventilationen	2015
Godkänd OVK	2016
Installation av bergvärmesystem	2016
Radonmätning	2017
Spolning och filmning av avloppsstammar	2018
Ny energideklaration upprättad	2019
Tvätt av tak och takmålning	2019
OVK	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Taken i både gårdshus och gathus har tvättats med högtryckstvätt samt målats. En tvist med en medlem under året har haft påverkan på föreningens kostnader relaterade till juridisk rådgivning.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under året.

Under 2019 har styrelsen beviljat två (3) andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niklas Muhrbeck	Ledamot	Ordförande
Lisa-Marie Flatt	Ledamot	
Emil Larsson	Ledamot	
Charlotte Billgert	Ledamot	
Peter Tell	Ledamot	
Gith Bengtsson	Ledamot	Avgick maj 2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden. Därutöver har även en frekvent kontakt via mail har förekommit.

Revisor

Sylvia Ceamanos

Valberedning

Valberedning har varit Gith Bengtsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-04

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet visar ett underskott på 259 885 kr.

Föreningen har under 2019 tagit en engångskostnad för högtryckstvätt och målning av tak om 266 125 kr. Föreningen har även sett en ökning av kostnader relaterade till juridisk rådgivning i samband med en tvist med en medlem.

Bergvärmeanläggningen levererade sitt andra hela år av besparingar. På lång sikt är föreningens ekonomi delvis avhängig låga räntor, men framför allt av kostnadseffektiv hantering av underhållsåtgärder. Därmed har föreningen orsak att se över gathusets hiss, som driver stora kostnader för löpande underhåll.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2019.

Lån

Föreningen har 1 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 3.680.000 kr. Se not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (21,4 %) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 165	1 138	1 109	1 109	1 103
Resultat efter finansiella poster	-260	143	61	33	-167
Soliditet (%)	81,0	81,0	80,0	85,0	87,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	485	485	485	485	485
Lån per kvm bostadsrättsyta	2 720	2 720	2 720	1 611	1 611
Drifts- & fastighetskostnader per kvm	831	539	581	660	762

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg års res	g	årets utgång
	ingång		under året	
Medlemsinsatser	12 343 927	0	113 400	12 457 327
Upplåtelseavgift	6 347 343			6 347 343
Fond för yttre underhåll	1 305 857		167 000	1 472 857
Balanserat resultat	-3 404 424	143 289	-167 000	-3 428 135
Årets resultat	143 289	-143 289	-259 885	-259 885
Totalt	16 735 992	0	-146 485	16 589 507

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 428 135
årets förlust	-259 885
	-3 688 020

behandlas så att	
till reservfond avsättes	167 000
i ny räkning överföres	-3 855 020
	-3 688 020

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 165 352	1 137 918
Övriga rörelseintäkter	2	103 288	86 281
Summa rörelseintäkter		1 268 640	1 224 199
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-794 608	-465 066
Driftskostnader	4	-343 868	-265 297
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-134 216	-95 757
Avskrivningar	6	-205 365	-205 365
Summa rörelsekostnader		-1 478 056	-1 031 486
Rörelseresultat		-209 416	192 713
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 469	-49 424
Summa finansiella poster		-50 469	-49 424
Resultat efter finansiella poster		-259 885	143 289
Årets resultat		-259 885	143 289

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 808 768	18 993 333
Inventarier	8	333 804	354 604
Summa materiella anläggningstillgångar		19 142 572	19 347 937
Summa anläggningstillgångar		19 142 572	19 347 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		181 188	92 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 395	31 184
Summa kortfristiga fordringar		224 583	123 313
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 118 499	1 116 853
Summa omsättningstillgångar		1 343 082	1 240 166
SUMMA TILLGÅNGAR		20 485 654	20 588 103

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 804 670	18 691 270
Fond för yttre underhåll		1 472 857	1 305 857
Summa bundet eget kapital		20 277 527	19 997 127
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 428 135	-3 404 424
Årets resultat		-259 885	143 289
Summa ansamlad förlust		-3 688 020	-3 261 135
Summa eget kapital		16 589 507	16 735 992
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 680 000	3 680 000
Summa långfristiga skulder		3 680 000	3 680 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 366	102 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 781	69 906
Summa kortfristiga skulder		216 147	172 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 485 654	20 588 103

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna. Avsättning till yttrefond sker enligt underhållsplan. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättsinnehavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Inventarier	30 år
Ombyggnation	100 år
Fasadrenovering	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	656 522	655 713
Hyror lokaler	508 830	482 205
	1 165 352	1 137 918

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 175	1 351
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	87 353	76 170
	103 288	86 281

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-343 232	-110 000
Markytor, trädgård	-28 254	-9 632
El	-163 714	-107 562
Värme	-59 240	-62 039
Vatten och avlopp	-54 140	-57 136
Sophämtning/renhållning	-45 897	-46 905
Stockholm Gas	-100 131	-71 793
	-794 608	-465 067

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-63 294	-38 928
Obl besiktningkost OVK,hiss	-28 732	-1 721
Hisservice	-37 586	-31 852
Övriga fastighetskostnader	-27 702	-19 454
Fastighetsförsäkring	-42 438	-32 251
Kabel-tv	-29 682	-29 120
F-skötsel	-1 581	-2 349
Fastighetsskatt	-77 255	-69 305
Entrémattor	-19 451	-13 407
Bredband	-16 146	-26 910
	-343 867	-265 297

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Telefon	-5 128	-4 867
Fastighetsförvaltning	-37 324	-36 094
Möteskostnader	-6 211	-20 088
Porto	-2 362	-1 145
Bankkostnader	-9 398	-7 669
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 142	-5 082
Revisionsarvoden	-17 875	-17 063
Konsultarvoden	-50 775	-3 750
	-134 215	-95 758

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-96 000	-96 000
Inventarier	-20 800	-20 800
Ombyggnation	-17 348	-17 348
Fasadrenovering	-40 583	-40 583
Bergvärme	-30 634	-30 634
	-205 365	-205 365

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 843 520	16 843 520
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 843 520	16 843 520
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 248 000	-1 152 000
Årets avskrivningar enligt plan	-96 000	-96 000
Utgående avskrivning enligt plan	-1 344 000	-1 248 000
Planenligt restvärde vid årets slut	15 499 520	15 595 520
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 265 000	15 440 000
Mark	39 018 000	24 748 000
	57 283 000	40 188 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder inkl mark	53 000 000	36 600 000
Lokaler inkl mark	4 283 000	3 588 000
	57 283 000	40 188 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 974 570	3 974 570
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 974 570	3 974 570
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-576 757	-488 192
Årets avskrivningar enligt plan	-88 565	-88 565
Utgående avskrivning enligt plan	-665 322	-576 757
Planenligt restvärde vid årets slut	3 309 248	3 397 813
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	15 499 520	15 595 520
Ombyggnad	3 309 248	3 397 813
	18 808 768	18 993 333

Not 8 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Nyanskffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	625 000	625 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-270 396	-249 596
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	-291 196	-270 396
Planenligt restvärde vid årets slut	333 804	354 604

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,600	2022-01-10	3 680 000	3 680 000
			3 680 000	3 680 000

Amorteringsfritt

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Energideklaration.

Underskrifter

Stockholm

Niklas Muhrbeck
Ordförande

Emil Larsson

Peter Tell

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor