

Signera Årsredovisningen

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 24-arsredovisningen.pdf

Storlek: 169641 byte

Hashvärde SHA256:

47b07dbab5762b459174c88a4604b56bf4263b588abf94ee4b6938187ad9f1a1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Martin Roland Paul Reiche Myrgård

Signerat med BankID 2022-04-26 16:52 Ref: 0dd39f0c-ae06-4ace-990c-58502c96867e

Emil Larsson

Signerat med BankID 2022-04-26 21:10 Ref: afd2ff3f-b602-41d2-b897-8bd73a1774c6

HENRIK BJÖRKLING

Signerat med BankID 2022-04-26 22:27 Ref: 1398af72-3525-41de-bf82-3662c8e9fc9e

Hans Olof Peter Hemmingsson

Signerat med BankID 2022-04-29 15:34 Ref: ac7f543b-2ff6-47f0-8146-832a9135c1ea

ADAM DAHLQVIST

Signerat med BankID 2022-05-02 13:55 Ref: 302ffafb-7790-42cf-8e64-67c90c88deef

SYLVIA CEAMANOS

Signerat med BankID 2022-05-02 15:06 Ref: d09336b3-a6b2-4c7a-a5cf-c96f47e219f6

Årsredovisning

för

BRF Kättingen 6

769600-7017

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 är fördelade enligt följande:

-bostadsrätter (25 st) 1365 kvm

-lokaler (1 st) 220 kvm

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>
1	18	6

I lokalen bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Avtal med löptid t.o.m.</u>
Restaurang	220	2024-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Lokalvård: Städhuset AB
- Entremattor: Logomattan AB
- Hissar: Kone
- Bredband: 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 bergvärmearläggning	2016
Radonmätning	2017
Spolning och filmning av avloppsstammar	2018
Ny energideklaration upprättad	2019
Tvätt av tak och takmålning	2019
OVK	2019
Byte av bredbandsleverantör	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Lagning av putsskador på gårdshusets fasad. Underhåll av fläkt i gårdshuset. Mindre underhåll av takplåtar. Omförhandlat restaurangens hyresavtal. Underhåll av värmecentralens avgasare. Fortsatta driftstopp på hissen som också ledde till att föreningen tecknade avtal om byte av befintlig hiss, klart under våren 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtits under året.
Under 2021 har styrelsen beviljat tre (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:

Emil Larsson	Ledamot	Ordförande
Henrik Björkling	Ledamot	Tillträtt juni 2021
Martin Reiche	Ledamot	Tillträtt juni 2021
Hans Hemmingsson	Ledamot	Tillträtt juni 2021
Adam Dahlqvist	Ledamot	Tillträtt juni 2021

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 2021-06-07.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet visar ett underskott på 515 908 kr.

Bergvärmeanläggningen fortsätter leverera stora besparingar. Föreningens ekonomi är fortsatt avhängig låga räntor, men framför allt av kostnadseffektiv hantering av underhållsåtgärder.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2021.

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 1 459 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 173	1 145	1 165	1 138	1 109
Resultat efter finansiella poster	-516	-124	-260	143	61
Soliditet (%)	80,4	81,0	81,0	81,0	80,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	486	481	485	485	485
Lån per kvm bostadsrättsyta	2 696	2 696	2 720	2 720	2 720
Drifts- & fastighetskostnader per kvm	873	556	722	464	500

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändring	Belopp vid
	årets	föreg års res	under året	årets utgång
	ingång			
Medlemsinsatser	12 786 327	0	0	12 786 327
Upplåtelseavgift	6 347 343	0	0	6 347 343
Fond för yttre underhåll	1 639 857	0	167 000	1 806 857
Balanserat resultat	-3 855 020	-123 755	-167 000	-4 145 775
Årets resultat	-123 755	123 755	-515 908	-515 908
Totalt	16 794 752	0	-515 908	16 278 844

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 145 775
Avsättning till yttre UH-fond	171 849
årets förlust	-515 908
	-4 489 834
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 489 834
	-4 489 834

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 173 340	1 144 650
Övriga rörelseintäkter	2	83 430	84 616
Summa rörelseintäkter		1 256 770	1 229 266
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-690 542	-487 678
Driftskostnader	4	-693 967	-394 469
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-120 683	-181 780
Avskrivningar	6	-205 365	-205 365
Summa rörelsekostnader		-1 710 557	-1 269 293
Rörelseresultat		-453 787	-40 027
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 121	-83 728
Summa finansiella poster		-62 121	-83 728
Resultat efter finansiella poster		-515 908	-123 755
Årets resultat		-515 908	-123 755



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 439 638	18 624 203
Inventarier	8	292 204	313 004
Summa materiella anläggningstillgångar		18 731 842	18 937 207
Summa anläggningstillgångar		18 731 842	18 937 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 567	0
Övriga fordringar		117 747	109 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 929	41 502
Summa kortfristiga fordringar		165 243	151 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 342 286	1 591 501
Summa omsättningstillgångar		1 507 529	1 742 899
SUMMA TILLGÅNGAR		20 239 371	20 680 106



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 133 670

19 133 670

Fond för yttre underhåll

1 806 857

1 639 857

Summa bundet eget kapital

20 940 527

20 773 527

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 145 775

-3 855 020

Årets resultat

-515 908

-123 755

Summa ansamlad förlust

-4 661 683

-3 978 775

Summa eget kapital

16 278 844

16 794 752

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 680 000

3 680 000

Leverantörsskulder

85 806

47 897

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

194 720

157 457

Summa kortfristiga skulder

3 960 526

3 885 354

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 239 370

20 680 106



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 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

	2021	2020
Årsavgifter	663 206	657 021
Hyror lokaler	510 134	487 629
	1 173 340	1 144 650

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 700	7 799
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	68 970	68 057
	83 430	84 616

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-254 662	-126 986
Markytor, trädgård	-14 391	-3 253
El	-172 001	-76 826
Värme	-45 163	-55 082
Vatten och avlopp	-63 823	-59 626
Sophämtning/renhållning	-61 368	-53 936
Stockholm Gas	-79 134	-111 969
	-690 542	-487 678

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-48 713	-47 479
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 591	-14 978
Hisservice	-435 736	-85 034
Övriga fastighetskostnader	-45 710	-30 162
Fastighetsförsäkring	-42 694	-75 262
Kabel-tv	-3 983	-30 413
F-skötsel	0	-2 150
Fastighetsskatt	-79 305	-78 555
Entrémattor	-16 235	-11 700
Bredband	-15 000	-15 000
Sotning	0	-3 735
	-693 967	-394 468

Kostnaden för hiss-service är mycket högre under året pga hissbyte. Eftersom föreningen klassas som K2 går det inte att göra avskrivning på den kostnaden vilket gör att resultatet påverkas direkt.

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Telefon	-5 880	-4 336
Fastighetsförvaltning	-39 213	-38 676
Möteskostnader	-1 002	-30 372
Porto	0	-332
Bankkostnader	-10 517	-12 194
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 034	-5 184
Revisionsarvoden	-23 781	-28 188
Konsultarvoden	-10 920	-54 298
Tillsynsavgift myndigheter	-2 460	-8 200
Advokat-/rättegångskostnader	-21 875	0
	-120 682	-181 780

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
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

	2021-12-31	2020-12-31
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	-1 440 000	-1 344 000
Årets avskrivningar enligt plan	-96 000	-96 000
Utgående avskrivning enligt plan	-1 536 000	-1 440 000
Planenligt restvärde vid årets slut	15 307 520	15 403 520
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 265 000	18 265 000
Mark	39 018 000	39 018 000
	57 283 000	57 283 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder inkl mark	53 000 000	53 000 000
Lokaler inkl mark	4 283 000	4 283 000
	57 283 000	57 283 000
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	-753 887	-665 322
Årets avskrivningar enligt plan	-88 565	-88 565
Utgående avskrivning enligt plan	-842 452	-753 887
Planenligt restvärde vid årets slut	3 132 118	3 220 683
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	15 307 520	15 403 520
Ombyggnad	3 132 118	3 220 683
	18 439 638	18 624 203

Not 8 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	625 000	625 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-311 996	-291 196
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	-332 796	-311 996

Planenligt restvärde vid årets slut **292 204** **313 004**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,640	2022-01-10	3 680 000	3 680 000
			3 680 000	3 680 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 680 000	3 680 000

Amorteringsfritt

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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

Emil Larsson
Ordförande

Henrik Björkling

Martin Reiche

Hans Hemmingsson

Adam Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

