

Brf Kettingen 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kettingen nr 1
702001-1156

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

*J
S Oh*

Styrelsen för Brf Kättingen 1 (702001-1156) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-05-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kättingen 34 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 55. Kättingen 34 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Kättingen 33 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 57. Kättingen 33 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
65	Lägenheter, bostadsrätt	3 791
3	Lokaler, bostadsrätt	168
3	Lokaler, hyresrätt	241

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Kempe	Ledamot
Jakob Widestedt	Sekreterare
Johan Runnedahl	Ordförande
Kent Karlsson	Ledamot
Martin Kilgren	Ledamot
Peter Lindqvist	Kassör
Sofia Ackelman	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Johan Wall och Lars Grönwall.

Valberedningen har utgjorts av David Neves och Martin Hellström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019–	Stamspolning kök och badrum
2019–	Granskning av gasinstallationer
2017–	OVK
2012–	Hissar
2011–	Värmeanläggning
2009–2011	Markanläggning
2005–2013	Balkonger
2002–2012	Fönsterrenovering
2000–	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Nya portar mot S:t Eriksgatan
2022–2023	Byte av två hissar



Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 3 procent.

Höjning med 3 procent från 2021-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 101 st. Under året har 29 tillkommit samt 24 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 106 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

24
3
Sh

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 675	2 613	2 533	2 441
Resultat efter fin. poster (tkr)	77	-8	-37	-19
Soliditet (%)	31	31	31	31

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll*	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	506 853	3 574 411	1 817 730	2 608 106	-3 971 541	-8 102
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			352 886		-352 886	
Balanseras i ny räkning					-8 102	8 102
Årets resultat						77 290
Belopp vid årets utgång	506 853	3 574 411	2 170 616	2 608 106	-4 332 529	77 290

* Av fond för yttre underhåll utgör 387 843 kronor separat fond för underhåll av balkongerna.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 332 529
Årets resultat	77 290
Totalt	-4 255 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Överföring till fond för yttre underhåll	459 003
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-94 563
Överföring till balkongfond	43 789
Balanseras i ny räkning	-4663468
Totalt	-4 255 239

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 674 998	2 613 204
Övriga rörelseintäkter		51 043	5 235
Summa rörelseintäkter		2 726 041	2 618 439
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 034 180	-1 957 859
Övriga externa kostnader	4	-21 180	-71 961
Personalkostnader och arvoden	5	-64 170	-64 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459 191	-464 232
Summa rörelsekostnader		-2 578 721	-2 558 434
Rörelseresultat		147 320	60 005
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		19 110	16 835
Övriga ränteintäkter		290	49
Räntekostnader		-89 430	-84 990
Summa finansiella poster		-70 030	-68 106
Resultat efter finansiella poster		77 290	-8 101
Resultat före skatt		77 290	-8 101
Årets resultat		77 290	-8 102

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 877 253	11 331 188
Inventarier, maskiner och installationer	7	15 738	20 994
Summa materiella anläggningstillgångar		10 892 991	11 352 182
Summa anläggningstillgångar		10 892 991	11 352 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	25 365
Övriga fordringar		3 285 827	2 550 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 147	119 002
Summa kortfristiga fordringar		3 315 974	2 695 325
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		503 099	504 649
Summa kassa och bank		503 099	504 649
Summa omsättningstillgångar		3 819 073	3 199 974
SUMMA TILLGÅNGAR		14 712 064	14 552 156

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 081 264	4 081 264
Fond för yttre underhåll och balkongfond		2 170 616	1 817 730
Kapitaltillskott		2 608 106	2 608 106
Summa bundet eget kapital		8 859 986	8 507 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 332 529	-3 971 541
Årets resultat		77 290	-8 102
Summa fritt eget kapital		-4 255 239	-3 979 643
Summa eget kapital		4 604 747	4 527 457
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 702 500	4 750 000
Summa långfristiga skulder		4 702 500	4 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 726 279	4 738 125
Leverantörsskulder		235 661	127 690
Skatteskulder		36 132	23 469
Övriga skulder		75 137	76 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 608	309 198
Summa kortfristiga skulder		5 404 817	5 274 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 712 064	14 552 156

✓
W
gh

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	(1,5%)
Bredband	5%	(5%)
Trapphus	1,5%	(1,5%)
Hissar	6,67%	(6,67%)
Takfönster	5%	(5%)
Balkonger	3,33%	(3,33%)
Markanläggning	10%	(10%)
Värmeanläggning	5%	(5%)
Maskiner	20%	(0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 084 405	2 026 864
Hyror	568 189	581 768
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 405	4 571
	2 674 998	2 613 204

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	11 321	12 781
Städning	159 137	158 770
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 824	40 308
Trädgårdsskötsel	18 238	28 567
Snöröjning	-	35 029
Sotning	-	12 602
Reparationer	272 610	208 818
El	59 267	69 817
Uppvärmning	543 805	571 229
Vatten	134 356	104 869
Sophämtning	109 120	91 563
Försäkringspremie	80 849	78 782
Fastighetsavgift bostäder	92 885	89 505
Fastighetsskatt lokaler	90 010	90 010
Övriga fastighetskostnader	24 179	40 050
Kabel-tv/Bredband/IT	98 986	104 898
Förvaltningsarvode ekonomi	127 405	123 591
Panter och överlåtelse	31 927	7 208
Juridiska åtgärder	23 444	77 250
Övriga externa tjänster	12 254	12 212
	1 939 617	1 957 859
Underhåll		
Gård	48 438	-
Övrigt	46 125	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 034 180	1 957 859

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 930	4 004
Konsultarvode	-	13 707
Besiktning- och utredningskostnader	-	30 000
Revisionarvode	18 250	24 250
Summa	21 180	71 961

✓
24
Ch

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	50 900	50 900
Sociala kostnader	13 270	13 482
	<u>64 170</u>	<u>64 382</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 869 665	1 869 665
-Ombyggnad	14 666 857	14 666 857
-Mark	749 000	749 000
-Markanläggning	194 319	194 319
	<u>17 479 841</u>	<u>17 479 841</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 148 653	-5 689 677
-Årets avskrivning enligt plan	-453 935	-458 976
	<u>-6 602 588</u>	<u>-6 148 653</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>10 877 253</u>	<u>11 331 188</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 401 000	43 401 000
Mark	109 600 000	109 600 000
	<u>153 001 000</u>	<u>153 001 000</u>
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	9 001 000	9 001 000
	<u>153 001 000</u>	<u>153 001 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	217 725	191 475
-Nyanskaffningar	-	26 250
	<u>217 725</u>	<u>217 725</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-196 731	-191 475
-Årets avskrivning enligt plan	-5 256	-5 256
	<u>-201 987</u>	<u>-196 731</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 738</u>	<u>20 994</u>

J
m
Ch

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	503 099	504 649
Summa	503 099	504 649

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning		Skuldbelopp	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-09-01	1,11%	3 235 000	-15 000	3 250 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,11%	1 467 500	-32 500	1 500 000
			4 702 500	-47 500	4 750 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 550 000	10 550 000
Summa ställda säkerheter	10 550 000	10 550 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

J
Zu
Oh

Underskrifter

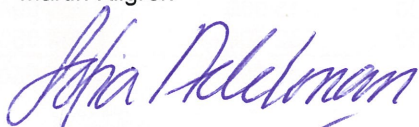
Stockholm 2021 - 05-17



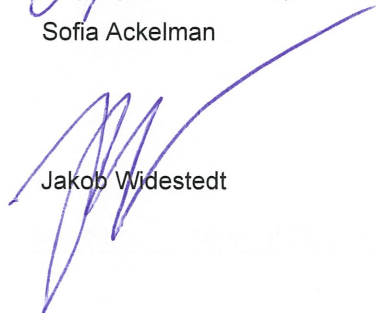
Johan Runnedahl



Martin Kilgren



Sofia Ackelman



Jakob Widestedt



Kent Karlsson

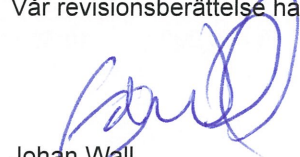


Fredrik Kempe

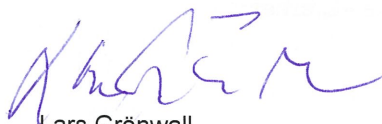


Peter Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05-18



Johan Wall
Auktoriserad revisor



Lars Grönwall
Föreningens internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.