

Årsredovisning Kättingen 6 2022

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-arsredovisning-kattingen-6-2022.pdf

Storlek: 177190 byte

Hashvärde SHA256:

3e9820ac6fb56d0e1b510931774de09ca5331cb0d3e07559284fb03d7dcce1b0

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

Signerat av 7:

Emil Larsson

Signerat med BankID 2023-04-21 10:27 Ref: b4caa737-2ef5-4e3e-8fb8-d1d4480c7510

Martin Roland Paul Reiche Myrgård

Signerat med BankID 2023-04-21 10:38 Ref: 775d7c6d-e3f3-45ad-99bd-4dba182e5309

JONATHAN KUNFU

Signerat med BankID 2023-04-24 09:53 Ref: 69160154-47c1-48e3-9832-b465c52f66e7

HENRIK BJÖRKLING

Signerat med BankID 2023-04-25 21:08 Ref: db0e1389-2625-4034-a62d-103fb4b514d9

Hans Olof Peter Hemmingsson

Signerat med BankID 2023-04-27 09:46 Ref: c96f83ed-3194-4a51-b7a8-1ff1c6ef7300

SANNA JÖNSSON

Signerat med BankID 2023-04-27 17:10 Ref: 4726265f-a516-4caf-8e94-d56cc2546d07

SYLVIA CEAMANOS

Signerat med BankID 2023-04-28 10:19 Ref: ef4c4aca-19ed-48a6-9b6a-fa0dbdbe5827

Årsredovisning
för
BRF Kättingen 6

769600-7017

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bergvärmesystem	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
Byte av hiss	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny hiss installerad och godkänd. Efter två mindre vattenläckor spolades och filmades stammarna vid årsskiftet 2022/23. Ingen av läckorna medförde någon känd större eller bestående skada. För att undvika en repris på fjolårets bokföringsmässigt kraftigt negativa resultat införde föreningen komponentavskrivning enligt regelverk K3 så att hissprojektet kan skrivas av under hissens livslängd.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.
Under 2022 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, Omvald juni 2022
Henrik Björkling	Ledamot	Omvald juni 2022
Martin Reiche	Ledamot	Omvald juni 2022
Hans Hemmingsson	Ledamot	Omvald juni 2022
Sanna Jönsson	Ledamot	Tillträtt juni 2022
Jonathan Kunfu	Ledamot	Tillträtt juni 2022

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 Peter Tell och Gith Bengtsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-31

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet visar ett underskott på 318 210 kr.

Bergvärmeanläggningen fortsätter leverera besparingar. Föreningens lån är för närvarande bundna med mycket låga räntor, men kommer justeras upp till 2024. Kostnadseffektiv hantering av underhållsåtgärder är fortsatt av stor vikt.

Upplysning vid negativt resultat

Det negativa resultatet beror på att föreningen hade avskrivningar på totalt 492 190 kronor samt på att energipriserna har ökat kraftigt. Elektrisk uppvärmning via bergvärmepump är föreningens enskilt största driftskostnad.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes med 10% under 2022 för att möta höjda kostnader och inflation.

Lån

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

Uppgiftsskyldighet

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 1 519 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 230	1 173	1 145	1 165	1 138
Resultat efter finansiella poster	-318	-516	-124	-260	143
Soliditet (%)	78,9	80,4	81,0	81,0	81,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	509	486	481	485	485
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 696	2 696	2 696	2 720	2 720
Drifts- & fastighetskostnader per kvm (kr)	647	873	556	722	464
Sparande per kvm totalyta (kr)*	182	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	3	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	295	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Drifts- & fastighetskostnader per kvm

Föreningens driftkostnader och fastighetskostnader dividerat med totalytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el-, gas- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	12 786 327	0	0	12 786 327
Upplåtelseavgift	6 347 343	0	0	6 347 343
Fond för yttre underhåll	1 806 857	0	171 849	1 978 706
Balanserat resultat	-4 145 775	-515 908	-171 849	-4 833 532
Årets resultat	-515 908	515 908	-318 210	-318 210
Totalt	16 278 844	0	-318 210	15 960 634

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 833 532
Avsättning till yttre UH-fond	-198 729
årets förlust	-318 210
	-5 350 471

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 350 471
	-5 350 471

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 229 705	1 173 340
Övriga rörelseintäkter	2	126 093	83 430
Summa rörelseintäkter		1 355 798	1 256 770
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-762 303	-690 542
Driftskostnader	4	-263 383	-693 967
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-140 082	-120 683
Avskrivningar	6	-492 190	-205 365
Summa rörelsekostnader		-1 657 958	-1 710 557
Rörelseresultat		-302 160	-453 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 332	-62 121
Summa finansiella poster		-16 050	-62 121
Resultat efter finansiella poster		-318 210	-515 908
Årets resultat		-318 210	-515 908

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 938 248	18 439 638
Inventarier	8	271 404	292 204
Summa materiella anläggningstillgångar		19 209 652	18 731 842
Summa anläggningstillgångar		19 209 652	18 731 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		305 087	1 567
Övriga fordringar		125 138	117 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 301	45 929
Summa kortfristiga fordringar		479 526	165 243
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		536 066	1 342 286
Summa omsättningstillgångar		1 015 592	1 507 529
SUMMA TILLGÅNGAR		20 225 244	20 239 371

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 133 670	19 133 670
Fond för yttre underhåll		1 978 706	1 806 857
Summa bundet eget kapital		21 112 376	20 940 527
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 833 532	-4 145 775
Årets resultat		-318 210	-515 908
Summa ansamlad förlust		-5 151 742	-4 661 683
Summa eget kapital		15 960 634	16 278 844
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 680 000	0
Summa långfristiga skulder		3 680 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	3 680 000
Leverantörsskulder		51 658	85 806
Skatteskulder		8 512	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 440	194 720
Summa kortfristiga skulder		584 610	3 960 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 225 244	20 239 370

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-318 210	-515 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	492 190	205 365
Betald skatt	1 121	-7 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	175 101	-318 394
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-303 520	-1 567
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 372	-4 427
Förändring av leverantörsskulder	-34 148	37 909
Förändring av kortfristiga skulder	329 718	37 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 779	-249 214
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-970 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-970 000	0
Årets kassaflöde	-806 221	-249 214
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 342 286	1 591 501
Likvida medel vid årets slut	536 065	1 342 287

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några väsentliga förändringar i tillämpade redovisningsprinciper förutom att bokfört värde på föreningens byggnad har delats upp i väsentliga komponenter.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. 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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	694 275	663 206
Hyror lokaler	535 430	510 134
	1 229 705	1 173 340

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 401	5 700
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	108 932	68 970
	126 093	83 430

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-228 882	-254 662
Markytor, trädgård	0	-14 391
El	-241 742	-172 001
Värme	-56 411	-45 163
Vatten och avlopp	-69 351	-63 823
Sophämtning/renhållning	-65 222	-61 368
Stockholm Gas	-100 696	-79 134
	-762 304	-690 542

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-49 833	-48 713
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 940	-6 591
Hisservice	-11 224	-435 736
Övriga fastighetskostnader	-28 175	-45 710
Fastighetsförsäkring	-47 729	-42 694
Kabel-tv	0	-3 983
Fastighetsskatt	-88 405	-79 305
Entrémattor	-17 272	-16 235
Bredband	-15 000	-15 000
Sotning	-3 805	0
	-263 383	-693 967

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Telefon	-1 551	-5 880
Fastighetsförvaltning	-41 704	-39 213
Möteskostnader	-58 643	-1 002
Bankkostnader	-7 539	-10 517
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 162	-5 034
Revisionsarvoden	-23 313	-23 781
Konsultarvoden	0	-10 920
Tillsynsavgift myndigheter	0	-2 460
Advokat-/rättegångskostnader	0	-21 875
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-2 170	0
	-140 082	-120 682

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-374 908	-96 000
Inventarier	-20 800	-20 800
Ombyggnation	-17 348	-17 348
Fasadrenovering	0	-40 583
Bergvärme	-30 634	-30 634
Hissrenovering	-48 500	0
	-492 190	-205 365

Åretsavskrivningar har ökat under året på grund av att föreningen gått från att redovisa enligt K2 till att redovisa enligt K3.

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 843 520	16 843 520
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	811 650	0
Utgående anskaffningsvärde	17 655 170	16 843 520
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 536 000	-1 440 000
Årets avskrivningar enligt plan	-374 908	-96 000
Omklassificering	-446 414	0
Utgående avskrivning enligt plan	-2 357 322	-1 536 000
Planenligt restvärde vid årets slut	15 297 848	15 307 520
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 190 000	18 265 000
Mark	44 053 000	39 018 000
	66 243 000	57 283 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder inkl mark	61 200 000	53 000 000
Lokaler inkl mark	5 043 000	4 283 000
	66 243 000	57 283 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 974 570	3 974 570
Nyanskaffningar	970 000	0
Omklassificering	-811 650	0
Utgående anskaffningsvärde	4 132 920	3 974 570
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-842 452	-753 887
Årets avskrivningar enligt plan	-96 482	-88 565
Omklassificering	446 414	0
Utgående avskrivning enligt plan	-492 520	-842 452
Planenligt restvärde vid årets slut	3 640 400	3 132 118
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	15 297 848	15 307 520
Ombyggnad	3 640 400	3 132 118
	18 938 248	18 439 638

Not 8 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
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	-332 796	-311 996
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	-353 596	-332 796
Planenligt restvärde vid årets slut	271 404	292 204

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,77	2024-01-17	3 680 000	3 680 000
			3 680 000	3 680 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	3 680 000
Amorteringsfritt				

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Sanna Jönsson

Jonathan Kunfu

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor