

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kättingen 25**

702001-2477

Räkenskapsåret

2020

SG 25  
110 210 A

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Kättingen 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kättingen 25. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-09-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 25 bebyggdes 1903-05 och är belägen på Kungsholmen i Stockholms kommun. Fastigheten övertogs 1920 av den då nybildade bostadsföreningen, föreningen är en bostadsrättsförening sedan 2020. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 42 lägenheter och 1 lokal. I två fall är två lägenheter sammanslagna så det finns 40 lägenhetsinnehavare.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

6 st 1 rum och kök

30 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 195 kvm    Total lokalyta: 104 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-31

Ordinarie

Peter Pagin  
Anna Sjöstrand  
Lars Forssell  
Nicole Frick  
Patrik Simion

Ordförande

Suppleanter

Katrin Bjarne  
Sabine Ljunggren

Revisorer

Sara Gestrelus  
Markus Valroy

Suppleant

Henrik de Joussineau

Valberedning

Viktor Andersson  
Minna Hallin

SG  
MF  
LS  
PS  
MV  
PP  
AK



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 198 297 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 3 074 388 kronor, detta avser fasadrenovering och kommer att skrivas av på 50 år.

### Omregistrering till bostadsrättsförening

Arbetet med att omregistrera Bostadsföreningen Kättingen u.p.a. till bostadsrättsförening inleddes under 2019 och fortsatte under 2020. Styrelsen anlidade Simpleko för juridisk konsultation. Styrelsen tog i början året fram ett förslag på nya stadgar utifrån mall från Simpleko. Dessa anpassades efter de gamla stadgarna för bostadsföreningen inom ramen för vad som krävs och tillåts i bostadsrättslagen. Ett informationsmöte för alla medlemmar hölls i mars (digitalt pga. pandemin). Under mötet lämnade medlemmarna synpunkter på förslaget till stadgar och på förslaget till namn: "Bostadsrättsföreningen Kättingen 25" var vad medlemmarna föredrog.

Efter framtagning av en förenklad ekonomisk plan gick ärendet till omröstning på ordinarie stämma 31 maj 2020 (digitalt pga. pandemin), där förslagen om omregistrering enligt de föreslagna stadgarna, namn, samt förenklad ekonomisk plan antogs. Bolagsverket omregistrerade bostadsföreningen (med bibehållet organisationsnummer) till bostadsrättsförening den 10 september 2020.

### Renovering av gatufasaden

Under våren 2019 upphandlades projektledning för renovering av gatufasaden av Projektledarna AB. Styrelsen valde att sedan anta budet från Stark Fasadrenovering i Sverige AB. Arbetet skulle ha genomförts hösten 2019, men planerade gatu- och trottoararbeten av Stockholms stad gjorde att Stark inte fick tillstånd för byggnadsställning. Arbetet sköts upp till efter vintern och inleddes i mars 2020.

Efter att byggställning rests och nedtagning av lös puts inleddes kom Stark till slutsatsen att en total nedtagning av putsen var det enda rimliga. Detta hade inte ingått i den ursprungliga offerten. Stark inkom med nytt anbud på det utökade uppdraget, men styrelsen fann detta anbud alltför högt. Styrelsen tog in ett alternativt anbud som låg klart lägre, vilket ledde till att Stark sänkte sitt anbud med drygt 300.000 kronor. Eftersom konkurrenten inte kunde genomföra arbetet förrän efter sommaren antog styrelsen Starks reviderade anbud.

Arbetet pågick under sommarmånaderna och blev klart i slutet av augusti. Totalkostnaden blev ca 2,5 miljoner kronor. Att det kostade så mycket berodde till stor del på ornamenten och profilerna på fasaden. Ornamenten som tidigare varit gjorda i puts återskapades nu i gips. Resultatet blev mycket bra.

Fördyringen medförde att föreningen behövde öka sin skuldsättning. Föreningen tog upp ett nytt lån om 2 miljoner kronor hos Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) där även tidigare lån låg.

### Upphandling av teknisk förvaltning

Efter överenskommelse före sommaren inledde föreningen i september 2020 ett samarbete med Stoft Fastighetsteknik AB för administrativ teknisk förvaltning. Stoft gjorde en omfattande genomgång av fastigheten och upprättade en ny underhållsplan, vilken blev klar i reviderad form i december 2020. Denna plan godtog styrelsen. I planen ingår omfattande renovering av tak och terrasser 2021 samt av gården 2022.

### Mindre händelser

Arbetet med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) fortsattes under 2020 av Luftväxling Stockholm AB, men blev inte avslutat under året.

Brandskyddskontroll genomfördes av SKFM Lars Sundström AB.

SL NLF PS  
MLP A

Föreningen bytte under året försäkringsbolag till Brandkontoret.

Bostadsföreningen Kättingen u.p.a. fyllde 100 år den 21 augusti 2020, dvs. tre veckor före omregistreringen till bostadsrättsförening.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (8) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 64 (63) medlemmar.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                             | 1 789       | 1 830       | 1 655       | 1 627       |
| Resultat efter finansiella poster           | 82          | -58         | 123         | 62          |
| Soliditet (%)                               | 10          | 11          | 11          | 12          |
| Kassalikviditet (%)                         | 300         | 448         | 360         | 398         |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen | 742         | 742         | 675         | 675         |
| Lån kr/kvm yta                              | 6 003       | 5 132       | 5 132       | 4 268       |

SG NR LS  
MUPP AS



**Förändring eget kapital**

|                                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>- avgifter | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 331 438              | 2 289 548                | -1 124 470             | -57 523           |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                      |                          |                        |                   |
| Avsättning fond                                         |                      |                          |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                                 |                      |                          | -57 523                | 57 523            |
| Årets resultat                                          |                      |                          |                        | 81 965            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>331 438</b>       | <b>2 289 548</b>         | <b>-1 181 993</b>      | <b>81 965</b>     |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 181 993        |
| årets vinst      | 81 965            |
|                  | <b>-1 100 028</b> |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                 |                   |
| Avsättning yttre reparationsfond | 740 000           |
| i ny räkning överföres           | -1 840 028        |
|                                  | <b>-1 100 028</b> |

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

SG 15 L5  
P.S  
MUR A

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 789 404                         | 1 829 776                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 18 910                            | 4 830                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 808 314</b>                  | <b>1 834 606</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -1 122 253                        | -1 255 807                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -137 191                          | -85 460                           |
| Personalkostnader                                 | 6          | 55 720                            | -32 855                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -405 134                          | -430 394                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 608 858</b>                 | <b>-1 804 516</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>199 456</b>                    | <b>30 090</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 58                                | 37                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -117 549                          | -87 650                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-117 491</b>                   | <b>-87 613</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>81 965</b>                     | <b>-57 523</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>81 965</b>                     | <b>-57 523</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>81 965</b>                     | <b>-57 523</b>                    |

SG  
MF  
PS  
M6, 2, 12 AB

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |   |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                                             | 7 | 14 499 726        | 11 830 472        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |   | 0                 | 28 750            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |   | <b>14 499 726</b> | <b>11 859 222</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**14 499 726**      **11 859 222**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                  |
|----------------------------------------------|---|----------------|------------------|
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar          |   | 79 580         | 3 150            |
| Övriga fordringar                            | 8 | 13 031         | 1 752 344        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 109 538        | 21 285           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>202 149</b> | <b>1 776 779</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |          |
|-----------------------------|--|------------------|----------|
| Kassa och bank              |  | 1 028 807        | 0        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>1 028 807</b> | <b>0</b> |

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 230 956**      **1 776 779**

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 730 682**      **13 636 001**

SG LF  
MF P.S  
MC / J. AB

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 620 986

2 620 986

**Summa bundet eget kapital**

**2 620 986**

**2 620 986**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 181 993

-1 124 470

Årets resultat

81 965

-57 523

**Summa fritt eget kapital**

**-1 100 028**

**-1 181 993**

**Summa eget kapital**

**1 520 958**

**1 438 993**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

13 800 000

11 800 000

**Summa långfristiga skulder**

**13 800 000**

**11 800 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

120 886

56 059

Skatteskulder

11 053

10 355

Övriga skulder

1 419

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

276 366

330 594

**Summa kortfristiga skulder**

**409 724**

**397 008**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 730 682**

**13 636 001**

SG 15  
18 P.S  
MV, P, JAS



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

Föreningen klassificeras som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Följande redovisningsprincipern har ändrats. Fastigheten är komponentindelad.

Redovisningsprinciper för ränteutgifter är att de kostnadsförs.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|             |      |
|-------------|------|
| Stomme      | 1,5  |
| Stambyte    | 1,5  |
| Elarbeten   | 5    |
| Ventilation | 10   |
| Värme       | 6,67 |
| Hiss        | 4    |
| Fönster     | 2    |
| Fasad       | 2    |

SG  
MF  
MG  
P.S  
AS

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

|                                                    | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler                              | 203 604          | 200 380          |
| Årsavgifter bostäder                               | 1 629 396        | 1 629 396        |
| Övriga ersättningar och intäkter                   | 1 500            | 1 680            |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter             | 20 556           | 0                |
| Vidarefakturerering externt ej momspliktigt        | -3 150           | 3 150            |
| Öresutjämning                                      | 4                | 0                |
| Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre | -43 596          | 0                |
|                                                    | <b>1 808 314</b> | <b>1 834 606</b> |

### Not 3 Underhållskostnader

|                                                  | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 198 297        | 241 402        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0              | 41 250         |
|                                                  | <b>198 297</b> | <b>282 652</b> |

### Not 4 Driftkostnader

|                                          | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 35 896         | 44 025         |
| Obligatorisk ventilationskontroll        | 41 250         | 52 500         |
| Besiktning / Serviceavtal                | 18 190         | 20 083         |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 8 750          | 0              |
| Fastighetsel                             | 54 243         | 64 301         |
| Uppvärmning                              | 373 073        | 394 998        |
| Vatten                                   | 58 761         | 55 968         |
| Sophämtning                              | 68 097         | 69 638         |
| Fastighetsförsäkring                     | 41 356         | 46 585         |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 34 989         | 60 346         |
| Kabel-TV / Internet                      | 78 383         | 85 178         |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 81 718         | 79 534         |
| Arvode teknisk förvaltning               | 29 250         | 0              |
|                                          | <b>923 956</b> | <b>973 156</b> |

5/11/20 P.S. AS

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2020           | 2019          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 26 012         | 6 534         |
| Förvaltningsarvode                      | 68 992         | 67 568        |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 41 028         | 200           |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 1 159          | 11 158        |
|                                         | <b>137 191</b> | <b>85 460</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                  | 2020           | 2019          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode   | -40 010        | 25 000        |
| Sociala avgifter | -15 710        | 7 855         |
|                  | <b>-55 720</b> | <b>32 855</b> |

Syrelsearvode som bokas upp tidigare år ska ej betalas ut, årets arvode till styrelsen är 9 990:-

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 20 358 281        | 20 358 281        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 168 000           | 168 000           |
| Nyanskaffningar                                 | 3 074 388         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 600 669</b> | <b>20 526 281</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 695 808        | -8 265 414        |
| Årets avskrivningar                             | -405 134          | -430 394          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 100 942</b> | <b>-8 695 808</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 499 727</b> | <b>11 830 473</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 24 320 000        | 24 320 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 60 450 000        | 60 450 000        |
|                                                 | <b>84 770 000</b> | <b>84 770 000</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                               | 2020-12-31    | 2019-12-31       |
|-------------------------------|---------------|------------------|
| Avräkning skattekonto         | 13 031        | 8 965            |
| Klientmedelskonto Simpleko AB | 0             | 1 743 379        |
|                               | <b>13 031</b> | <b>1 752 344</b> |

SG NP.S  
MUPP AS



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 45 308         | 3 895         |
| Förutbetald kabel-tv                                | 13 085         | 12 911        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51 145         | 4 479         |
|                                                     | <b>109 538</b> | <b>21 285</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                  | 0,84           | löpande                   | 11 800 000               | 11 800 000               |
| SEB                                  | 0,64           | 2021-07-28                | 2 000 000                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>13 800 000</b>        | <b>11 800 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 0                        | 0                        |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 800 000 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 13 800 000        | 13 800 000        |
|                                         | <b>13 800 000</b> | <b>13 800 000</b> |

28  
SG B P.S  
MVPP AE

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna löner och arvoden          | 9 990      | 50 000     |
| Upplupna sociala avgifter           | 0          | 15 710     |
| Upplupna räntekostnader             | 4 201      | 3 238      |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 196 896    | 178 866    |
| Upplupna vatten avgifter            | 9 804      | 18 704     |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 48 548     | 51 466     |
| Upplupna renhållningsavgifter       | 6 927      | 12 610     |
|                                     | 276 366    | 330 594    |

Stockholm



Peter Pagin



Anna Sjöstrand



Lars Forssell



Nicole Frick

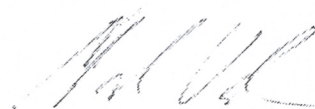


Patrik Simion

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Sara Gestrelus  
Revisor



Markus ~~Wallgren~~  
Revisor

Valroy

PIP  
AS