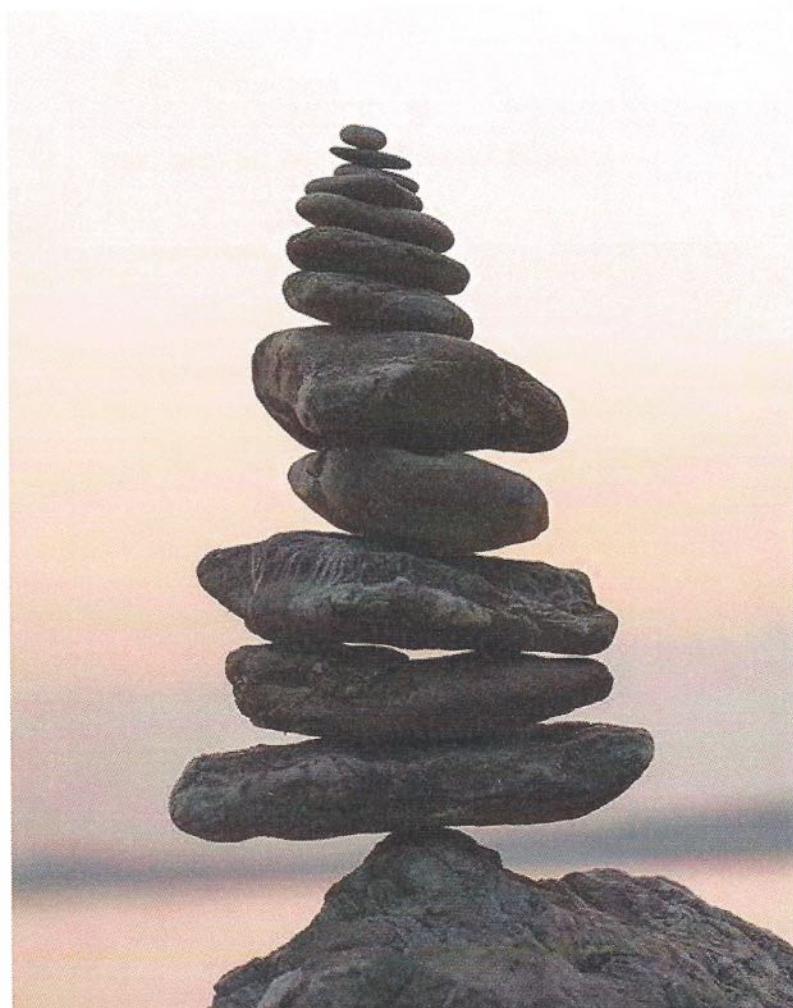


Årsredovisning 2021

BRF KÄTTINGEN 25

702001-2477



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÄTTINGEN 25

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1920-08-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 194 kvm och 2 lokaler om 116 kvm. I tre fall är två lägenheter sammanslagna men redovisas som två separata bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

3 st 1 rum och kök

28 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 195 kvm Total lokalyta: 104 kvm

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Fanny Wiseby	Ordförande
Olle Lönnqvist	Kassör
Lennart Blomqvist	
Patrik Simion	
Peter Pagin	

Valberedning

Frederik Norlin, Mathias Lejon Fogelberg.

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Iwona Buczynska	Revisor
Markus Valroy	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Den största enskilda processen under 2021 var omläggningen av taken samt i samband därmed renovering av takterrasserna. Taken hade vid besiktning visat sig vara i sämre skick än väntat och terrasserna hade återkommande problem med vattenläckage genom tätskikten ner till lägenheterna under. Styrelsen upphandlade projektledning från föreningens tekniska förvaltare Stoft. Efter ett anbudsförfarande godtogs en offert från Herrängens Plåtslageri AB om 3 420 000 kr exkl. moms, inklusive terrassrenoveringen. Arbetet inleddes i oktober med gathuset. Ställningar för fallskydd restes längs bägge fasaderna och ett större utrymme i mitten av gården togs i anspråk för plåtarbeten. Arbetet med gathuset pågick fortfarande vid årets slut.

Styrelsen inledde också arbetet med att planera renovering av gården, vars tätskikt behöver bytas. Styrelsen beslöt att upphandla arkitektförslag till design av gården efter renoveringen och gav uppdraget till arkitekt Christine Nibér, tidigare medlem i föreningen.

Styrelsen lät filma avloppsrören under källarplanet. Nödvändig renovering av dessa kommer att genomföras i samband med den planerade gårdsrenoveringen.

Styrelsen lät bygga om nedre delen av golvet i gathusets entré. Pga fuktinträngning reste sig det gamla golvet tidvis vilket resulterade i att entrédörren fastnade. Golvet belades med nya stenplattor i samma stil som golvet i resten av entrén. Det gamla skrapgallret togs bort och ersattes med ett abonnemang på entrémattor.

Styrelsen inledde också arbetet med systematiskt brandskyddsarbete. Brandfokus AB gjorde en genomgång av behoven och anlätades senare för att täta alla brandceller och installera nödutrymningsskyltar i källaren. Brandfokus upprättade även en samlad brandskyddsdokumentation för fastigheten. Styrelsen genomförde installation av brandsläckare och brandvarnare i alla allmänna utrymmen samt säkerställde förekomst och vid behov installation av brandvarnare i lägenheter.

Arbetet med att slutföra den obligatoriska ventilationskontrollen OVK snabbades upp, och Luftväxling Stockholm AB genomförde flera åtgärder. En ny takfläkt upphandlades. OVK var fortfarande inte helt genomförd vid årets slut.

Styrelsen beställde en ny dörr till butikslokalen, i utförande nästan identiskt lik den gamla.

Styrelsen upprättade ny kartläggning av lägenheternas källarförråd och genomförde uppsättning av nya dörrskyltar som motsvarar lägenhetsnumren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett nytt lån om 5 mkr till 0,68% ränta togs upp hos SEB för att finansiera renoveringen.

Med hjälp av föreningens ekonomiska förvaltare Simpleko upprättades en flerårsbudget som är anpassad till den nya underhållsplan som tagits fram av Stoft. Planen innehåller förslag till en höjning av årsavgiften på 10% 2021 samt 3% 2023 och 2024. Styrelsen höjde årsavgiften med 10% från april 2021.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Elis Textil Service AB om hyra av entrémattor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 955 700	1 789 404	1 829 776	1 655 288	1 626 821
Resultat efter fin. poster	-9 502	81 965	-57 523	123 372	61 841
Soliditet, %	7	10	11	11	12
Yttre fond	740 000	-	-	-	-
Taxeringsvärde	84 770 000	84 770 000	84 770 000	58 601 000	58 601 000
Bostadsyta, kvm	2 194	2 195	2 195	2 195	2 195
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	798	742	742	675	675
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 569	6 287	5 376	5 376	4 471
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,92	0,74	0,63	0,76
Belåningsgrad, %	134,04	95,17	99,70	96,20	106,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	331 438	-	-	331 438
Upplåtelseavgifter	2 289 548	-	-	2 289 548
Fond, yttre underhåll	0	-	740 000	740 000
Balanserat resultat	-1 181 993	81 965	-740 000	-1 840 028
Årets resultat	81 965	-81 965	-9 502	-9 502
Eget kapital	1 520 958	0	-9 502	1 511 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 840 028
Årets resultat	-9 502
Totalt	<u>-1 849 530</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	740 000
Balanseras i ny räkning	-2 589 530
	<u><u>-1 849 530</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 955 700	1 789 404
Rörelseintäkter		28 730	18 910
Summa rörelseintäkter		1 984 430	1 808 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-1 157 521	-1 122 253
Övriga externa kostnader	5	-215 366	-137 191
Personalkostnader	6	-9 990	55 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 369	-405 134
Summa rörelsekostnader		-1 857 246	-1 608 858
RÖRELSERESULTAT		127 183	199 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 685	-117 549
Summa finansiella poster		-136 685	-117 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 502	81 965
ÅRETS RESULTAT		-9 502	81 965

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	15 734 495	14 499 726
Summa materiella anläggningstillgångar		15 734 495	14 499 726
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 734 495	14 499 726
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 036	79 580
Övriga fordringar	8	13 044	13 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 542	109 538
Summa kortfristiga fordringar		136 622	202 149
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 595 963	1 028 807
Summa kassa och bank		5 595 963	1 028 807
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 732 585	1 230 956
 SUMMA TILLGÅNGAR		21 467 080	15 730 682

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 620 986	2 620 986
Summa bundet eget kapital		2 620 986	2 620 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 840 028	-1 181 993
Årets resultat		-9 502	81 965
Summa fritt eget kapital		-1 849 530	-1 100 028
SUMMA EGET KAPITAL		771 456	1 520 958
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		740 000	0
Summa avsättningar		740 000	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 800 000	13 800 000
Summa långfristiga skulder		18 800 000	13 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		806 275	120 886
Skatteskulder		2 792	11 053
Övriga kortfristiga skulder		1 359	1 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	345 197	276 366
Summa kortfristiga skulder		1 155 623	409 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 467 080	15 730 682

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kättingen 25 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	204 165	203 604
Årsavgifter, bostäder	1 751 535	1 629 396
Övriga intäkter	28 730	18 910
Övriga årsavgifter	0	-43 596
Summa	1 984 430	1 808 314

Not 3, Underhållskostnader	2021	2020
Löpande rep och underhåll av bostäder	10 935	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	18 583	0
Löpande rep och underhåll hissar	20 249	29 761
Löpande rep och underhåll installationer	6 156	0
Löpande reparationer och underhåll	105 014	168 535
Summa	160 937	198 297

Not 4, Driftkostnader	2021	2020
Arvode teknisk förvaltning	53 625	29 250
Besiktningens kostnader	4 334	4 271
Fastighetsel	92 352	54 243
Fastighetsförsäkringar	41 816	41 356
Fastighetsskatt	82 978	81 718
Kabel-tv/bredband	76 343	78 383
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	41 250
Serviceavtal	25 715	13 919
Självrisk	0	34 989
Sophämtning	77 955	68 097
Städning enligt avtal	40 215	32 790
Städning utöver avtal	0	3 106
Uppvärmning	423 690	373 073
Vatten	59 123	58 761
Vinterunderhåll	18 439	8 750
Summa	996 585	923 956

Not 5, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	69 256	68 555
Förbrukningsmaterial	7 683	1 159
Övriga förvaltningskostnader	138 427	67 477
Summa	215 366	137 191

Not 6, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	0	-15 710
Styrelsearvoden	9 990	-40 010
Summa	9 990	-55 720

Not 7, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 600 263	20 554 625
Årets inköp	1 709 138	3 045 638
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>25 309 401</u>	<u>23 600 263</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 100 537	-8 695 403
Årets avskrivning	-474 369	-405 134
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 574 906</u>	<u>-9 100 537</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 734 495</u>	<u>14 499 726</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>168 000</i>	<i>168 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 320 000	24 320 000
Taxeringsvärde mark	60 450 000	60 450 000
Summa	84 770 000	84 770 000

Not 8, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	13 044	13 031
Summa	13 044	13 031

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	48 453	0
Kabel-TV	37 470	0
Övr förutb kostn uppl int	0	109 538
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 619	0
Summa	103 542	109 538

Not 10, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2024-01-28	0,84 %	11 800 000	11 800 000
SEB	2024-07-28	0,71 %	2 000 000	0
SEB	2024-07-28	0,67 %	5 000 000	0
Summa			18 800 000	11 800 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 11, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 800 000	13 800 000
Summa	18 800 000	13 800 000

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	18 894	0
Förutbetalda avgifter/hyror	212 186	196 896
Löner	19 980	9 990
Uppl kostn renhållningsavg	0	6 927
Uppl kostn räntor	5 080	0
Uppvärmning	0	48 548
Utgiftsräntor	4 201	4 201
Vatten	10 402	9 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 454	0
Summa	345 197	276 366

Stockholms 22.05.08 - - -

Ort och datum

[Signature]

Fanny Wiseby
Ordförande

[Signature]

Olle Lönnqvist
Kassör

[Signature]

Lennart Blomqvist

[Signature]

Patrik Simion

[Signature]

Peter Pagin

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____

[Signature]

Iwona Buczynska
Revisor

[Signature]

Markus Valroy
Revisor