

BRF KÄTTINGEN 5


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Kättingen 5 (702001-2469) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet i huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d. v. s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagetsverket 2018-10-18.

Föreningens fastighet, Stockholm Kättingen 39 bebyggdes år 1939 och föreningen har sitt säte/är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 44 bostadsrätter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 042 kvm

Total lokalyta: 237 kvm

Lokaler:

Lokal 1 22 kvm (Nagelsalong)

Lokal 2 165 kvm (Bageri/café)

Lokal 3 50 kvm (Fotvård)

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp till beräknad inkomstskatt. Eventuell texerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt ske beskattning med 20.6 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen har under år 2022 fortsatt pågående arbete med att effektivisera löpande kostnader.

Lån per kvadratmeter uppgår till: 2 631 kr

Avgift per kvadratmeter uppgår till: 531 kr

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-10-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kättingen 39 i Stockholms kommun, omfattande adressen Alströmergatan 10 / Fridhemsgatan 60. Kättingen 39 byggdes år 1943. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	2 043
3	Lokaler, hyresrätt	237

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-24. På stämman deltog 0 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Annica Ring	Ordförande
Cecilia Jeppsson	Kassör
Niklas Svensson	Ledamot
Ashkan Varón Mortazavi	Ledamot
Paula Nordström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cecilia Jeppsson och Ashkan Varón Mortazavi.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen i föreningen av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Elias Haraldsson.

Valberedningen har utgjorts av Olof Frösödal.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Renovering av hiss
2021	Digital inpasseringssystem

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Renovering av hiss

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen att se över avgifterna och vid behov höja

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st. Under året har 10 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 63 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Dedikerat Bredband	Bahnhof AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Västerbergslagens Elförsäljning Aktiebolag
Passersystem	Sectragon AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten AB
Hissbesiktning	S:t Eriks Hiss AB
Underhållsavtal	Electrolux Laundry Systems Swe
Revision	Allegretto Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har styrelsen sett över och omförhandlat olika leverantörskontrakt. Armaturer i källaren har bytts och energisnålare LED belysning har installerats. Styrelsen har även utvärderat ventilationsproblemet hos bageriet, fortsatt uppföljningen och huset har ny sophantering för biologiskt avfall enligt nytt lagkrav. Styrelsen har också ingått kontrakt för att byta ut hisskorg och inredning i första halvan av 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 590	1 585	1 548	1 541
Resultat efter fin. poster (tkr)	191	129	-341	-378
Soliditet (%)	-15,3	-19	-22	-14

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	452 170	7 534 003	1 604 537	-10 764 309	129 049	-1 044 550
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			243 819	-243 819		
Balanseras i ny räkning				129 049	-129 049	
Årets resultat					190 967	190 967
Belopp vid årets utgång	452 170	7 534 003	1 848 356	-10 879 080	190 967	853 584

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Stryelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-10 879 080
Årets vinst	190 967
Totalt	<u>-10 688 113</u>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	277 758
- i ny räkning överförs.	<u>-10 965 871</u>
Summa	-10 688 113

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 589 561	1 584 506
Övriga rörelseintäkter	3	960	860
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 590 521	1 585 366
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 155 955	-1 164 133
Övriga externa kostnader	5	-17 497	-15 816
Personalkostnader	6	-23 612	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 384	-160 957
Summa rörelsekostnader		-1 342 448	-1 403 459
Rörelseresultat		248 073	181 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 071	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 177	-52 913
Summa finansiella poster		-57 106	-52 858
Resultat efter finansiella poster		190 967	129 049
Resultat före skatt		190 967	129 049
Årets resultat		190 967	129 049

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 308 932	3 454 316
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 308 932	3 454 316
Summa anläggningstillgångar		3 308 932	3 454 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 060	13 463
Övriga fordringar	9	2 244 968	1 895 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 136	32 796
Summa kortfristiga fordringar		2 268 164	1 941 707
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		9 416	10 901
Summa kassa och bank		9 416	10 901
Summa omsättningstillgångar		2 277 580	1 952 608
SUMMA TILLGÅNGAR		5 586 512	5 406 924

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 986 173	7 986 173
Fond för yttre underhåll		1 848 356	1 604 537
Summa bundet eget kapital		9 834 529	9 590 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 879 080	-10 764 309
Årets resultat		190 967	129 049
Summa fritt eget kapital		-10 688 113	-10 635 260
Summa eget kapital		-853 584	-1 044 550
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	6 000 000
Summa långfristiga skulder		-	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 000 000	-
Leverantörsskulder		122 775	119 596
Skatteskulder		4 279	7 191
Övriga skulder		50 014	80 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 028	244 040
Summa kortfristiga skulder		6 440 096	451 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 586 512	5 406 924

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 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas

Anläggningstillgångar

Byggnad	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 082 878	1 084 602
Hyror	484 811	473 738
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 990	8 092
Övriga hyresintäkter	7 882	18 074
	<u>1 589 561</u>	<u>1 584 506</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	960	860
Summa	960	860

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	26 381	-
Städning	38 823	43 190
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 777	14 863
Snöröjning	29 870	42 607
Sotning	-	2 801
Reparationer	175 662	22 604
El	57 808	49 912
Uppvärmning	314 107	284 268
Vatten	124 034	105 494
Sophämtning	63 326	141 803
Försäkringspremie	59 357	57 805
Fastighetsavgift bostäder	66 836	64 196
Fastighetsskatt lokaler	35 860	34 730
Övriga fastighetskostnader	5 216	3 337
Kabel-tv/Bredband/IT	54 013	83 854
Förvaltningsarvode ekonomi	57 685	74 012
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	900	660
Panter och överlåtelser	12 079	13 685
Juridiska åtgärder	-	16 325
Övriga externa tjänster	13 188	8 724
	<u>1 158 922</u>	<u>1 064 870</u>
Underhåll		
Lås	-	99 263
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 158 922	1 164 133

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	-	1 660
Revisionarvode	14 531	14 156
Summa	14 531	15 816

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	17 967	47 598
Sociala kostnader	5 645	14 955
	23 612	62 553

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 073 933	1 073 933
-Ombyggnad	5 790 311	5 790 311
-Mark	1 000 000	1 000 000
	7 864 244	7 864 244
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 409 928	-4 248 971
-Årets avskrivning enligt plan	-145 384	-160 957
	-4 555 312	-4 409 928
Redovisat värde vid årets slut	3 308 932	3 454 316
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 218 000	23 928 000
Mark	64 368 000	57 345 000
	92 586 000	81 273 000
Bostäder	89 000 000	77 800 000
Lokaler	3 586 000	3 473 000
	92 586 000	81 273 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 658	18 658
	18 658	18 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 658	-18 658
	-18 658	-18 658
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 866	9 040
SHB Transaktionskonto Fastighetsägarna	2 231 102	1 886 408
	2 244 968	1 895 448

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	9 416	10 901
Summa	9 416	10 901

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Lånegivare</u>	<u>Konvertering/ Slutbetalning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuldbelopp 2022-12-31</u>	<u>Amortering/ Upplåning</u>	<u>Skuldbelopp 2021-12-31</u>
SEB	2023-06-28	0,97%	6 000 000		6 000 000
			6 000 000		6 000 000

Varav kortfristig del 6 000 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 764 000</u>	<u>6 764 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>6 764 000</u>	<u>6 764 000</u>

Not 13 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Annica Ring

Cecilia Jeppsson

Ashkan Varón Mortazavi

Niklas Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor