

Årsredovisning 2020
Brf Kättingen 26



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kättingen 26

716417-5148

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Revisionsberättelsen är bifogad som sista sida

JL Lhs
Bak
ER
PM

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Kättingen 26

Verksamhetsår: 2020

Verksamheten

Allmänt

Föreningen registrerades 1981-03-02 som bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08. Föreningens firma är Brf Kättingen 26.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman i maj 2020:

Ramses Bichara	Ordförande
Bo Tengelin	kassör
Pontus Niltoft	sekreterare
Jan-Eric Rönngren	medlem
Jeanette Landby	medlem
Mandus Lundmark	suppleant
Lovisa Svensson	suppleant

Styrelsen har protokollfört 11 sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Föreningens kontaktperson med Bostadsrätterna har varit Ramses Bichara.

Revisorer

Revisor har varit Anne Bergström
Revisorssuppleant har varit Lou-Lou Skoog.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla Tengelin, Magnus Rydeström och Ulla Molin.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020

Av föreningens 27 st medlemslägenheter har 2 bytt ägare under året.

Förvaltning

Kamerala förvaltare har varit Ramses Bichara och Bo Tengelin.

Fastigheten

Bakre gårdens husfasad blev reparerad.

Lhs
OK B w
LOR Brak

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Den underhållsplan föreningen följer har modifierats under året för att anpassa sig till förhållandena.

Planerade aktiviteter *Tidplan* *Beräknad kostnad i kr*

Relining av avloppen är påtänkt

År *Genomförda större aktiviteter*

- 1985: Totalrenovering av allt i fastigheten
- 1998: Huvudporten ommålad och helt nya inre portar
- 1998: Alla lås och nycklar byttes ut (utom dom för lägenheterna)
- 1999: Vindarna inreddes till två lägenheter
- 2001: Taken målades om
- 2001: Några balkonger sattes upp
- 2002: Värmeregleringen datoriserad
- 2002: Två balkonger till sattes upp
- 2006: Relining av avloppet (i källaren)
- 2006: Nya tvättmaskiner och torkrumsfläkt
- 2007: Nytt betonggolv i affärslokalen
- 2007: Sopkarusellen utbytt mot skåp på gården
- 2007: Fler balkonger
- 2009: Totalrenovering av gatufasaden
- 2010: Helt ny bastu med vilorum och toalett
- 2010: Renovering av bakregården (ihop med grannarna runt den)
- 2011: Fasadspäckor mot gården reparerades
- 2014: Sista omgången balkonger (och utgångar mot gården)
- 2015: Målning av alla fönster (utom mot gatan)
- 2017: Ny hiss i gårdshuset
- 2017: Taken målades om
- 2018: Byte av fläktar och insättning av luftventiler där det krävdes
- 2019: Byte av värmecentralen
- 2020: Reparation av bakre gårdens fasad

Lhs
B K
LH
PW
OK

Brf Kättingen 26

4/13

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2020	2019	2018
Nettomsättning	1 387 401	1 397 572	1 407 551
Resultat efter finansiella poster	202 062	216 872	196 518
Soliditet (kapital / tillgångar)	38%	37%	35%
Bostadsyta	1 890	1 890	1 890
Totalyta (inkl. lokal)	2 042	2 042	2 042
Årsavgifter per kvm bostadsyta (kr)	601	609	609
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 299	3 299	3 319
Belåningsgraden (Lån / Taxeringsvärde) i %	8%	8%	11%
Taxeringsvärde (kr)	78 234 000	78 234 000	55 613 000
Markvärdet (kr)	51 000 000	51 000 000	33 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter (kr)	5 602 588	5 602 588	5 602 588
Avsättning underhållsfond per kvm total yta	578	457	330
Avskrivning per kvm total yta	2 169	2 055	1 941
Elkostnader per kvm total yta (<i>allmänna utrymmen</i>)	27	33	35
Värmekostnad per kvm total yta	137	140	150
Vattenkostnad per kvm total yta	53	30	19

Behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 043 711
Årets resultat	-44 697
Totalt	<u>-3 088 408</u>

Styrelsen föreslår att ovanstående ansamlade förlust disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	-234 702
Avsättning till balkongfond	-12 058
Balanseras i ny räkning	-3 335 168
Totalt	<u>-3 088 408</u>

Reservation för yttre underhåll bör vara 0,3% av taxeringsvärdet 234 702*Tillämpas från 2019.*

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Lhs
B
V
P
A

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fonder</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	3 553 518	2 049 070	933 879	-2 752 986	-43 966
Avsättning till yttre fond			234 702	-234 702	
Avsättning till balkongfond			12 058	-12 058	
Resultatdisposition				-43 966	43 966
Årets resultat					-44 697
	3 553 518	2 049 070	1 180 639	-3 043 711	-44 697

Resultaträkning

	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	2	1 387 401	1 397 572
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m m	3	-69 737	-101 019
Reparationer	4	-38 013	-170 389
Underhåll	5	-93 454	-33 118
Taxebundna kostnader	6	-502 692	-491 565
Försäkring och avgäld	7	-61 149	-58 706
Fastighetsskatt	13	-49 887	1 000
Förvaltningskostnader	8	-14 638	-12 874
Styrelsearvode	9	-4 890	-6 800
Summa Fastighetskostnader		-834 461	-873 471
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		552 940	524 101
<i>Avskrivningar</i>		-232 600	-232 600
Rörelseresultat		320 340	291 501
<i>Finansiella poster</i>			
Intäkter av ränta och liknande (<i>aktieförsäljning</i>)		0	54 351
Kostnader av räntor och liknande	10	-118 278	-128 980
Resultat efter finansiella poster		202 062	216 872
Årets resultat		-44 697	-43 966

Lhs
 B
 OK
 YOR
 PNA

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	7 101 472	7 211 535
Fastighetsförbättringar	12	1 100 588	1 223 125
Insats SBC		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		8 204 460	8 437 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	-49 887	50 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-74 632	-62 135
Kassa och bank			
Bank		1 701 590	1 224 201
Fonder		550 876	546 936
Värdepapper		0	0
Summa omsättningstillgångar		2 252 466	1 771 138
Summa TILLGÅNGAR		10 382 293	10 146 062

Lhs
 B
 OK
 PN

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-3 553 518	-3 553 518
Upplåtelseavgifter		-2 049 070	-2 049 070
Fond för yttre underhåll		-766 584	-531 882
Balkongfond		-414 055	-401 997
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst(-) eller förlust(+)		2 796 952	2 752 986
Årets resultat		44 697	43 966
Summa eget kapital		-3 941 578	-3 739 515
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	-6 234 952	-6 272 892
	17	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-42 036	-41 241
Skatteskulder		-49 887	0
Mottagna dispositioner		-60 000	-60 000
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	-53 841	-32 414
Summa skulder		-6 440 716	-6 406 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-10 382 293	-10 146 062

Lhs
 B ok
 JK
 YOR
 PN ok

Kassaflödesanalys

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-44 697	-43 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		-232 600	-232 600
		<u>-277 297</u>	<u>-276 566</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-277 297	-276 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-) Minskning(+) av rörelsefordringar		-23 932	-20 984
Ökning(+) Minskning(-) av rörelseskulder		34 169	-99 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-267 061	-397 450
Investeringsverksamheten		0	50 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-37 940	-37 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 940	-37 940
Årets kassaflöde		-305 001	-435 390
Likvida medel vid årets början		1 771 138	1 621 181
Likvida medel vid årets slut		2 252 466	1 771 138

Lhs
 B as
 U
 R N
 J

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp anges i Skr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fästigheten</i>	År	Andel (%) av bokf. värde
Stomme, grund och restpost	100	60
Stammar, värme	30	10
Stammar, vatten	30	10
VVS, värmeundercentral, styrning	10	2
Fasader	15	3
Balkonger	13	1
Tak	48	2
Hissar	25	1,5
Ventilation, kanaler, fläktar mm	20	2,5
El, ledningar, kabel, central	35	1,5
El, apparater & svagström	35	1,5
Kabel-TV och bredband	20	1,5
Tvättstuga, maskiner	10	2,5
Bastu	20	1

Lhs
 mb
 B. YOR
 KL
 RMA

Not 2 Nettoomsättning (Intäkter)

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 135 613,00	1 151 764,00
Hysesintäkter, lokal	247 848,00	245 808,00
Övriga intäkter	3 939,66	0,00
	1 387 400,66	1 397 572,00

Not 3 Fastighetsskötsel (Förbrukn och betaln för tjänst)

	2020	2019
Material	-3 194,80	-3 111,90
Gårdskostnader	-31 801,00	-34 372,70
Städning inkl. hyrmattor	-31 922,00	-26 719,00
Besiktningkostnader, sotning, mm	0,00	-22 820,00
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	-2 819,50	-13 995,64
	-34 741,50	-101 019,24

Not 4 Reparationer (Trasigt, lagas eller ersätts)

	2020	2019
Hyseslokal	0,00	0,00
El, värme, vatten och ventilation	-9 139,00	-136 061,75
Vattenskador	0,00	0,00
Tvättstuga, utrustning	-9 518,20	-2 779,09
Hissar	-10 606,00	0,00
Fönster, portar och balkonger	-8 750,00	-31 548,00
Övriga reparationer	0,00	0,00
	-38 013,20	-170 388,84

Not 5 Underhåll (Inte trasigt, men dags att byta eller utöka)

	2020	2019
El, värme, vatten och ventilation	0,00	-12 314,00
Hissar	0,00	-12 939,00
Tak och fasader	-93 454,00	-7 865,00
Övriga underhållskostnader	0,00	0,00
	-93 454,00	-33 118,00

Not 6 Taxebundna kostnader (Avtalsbundet)

	2020	2019
El	-55 454,00	-67 199,00
Fjärrvärme	-279 727,00	-286 533,00
Vatten	-108 745,00	-60 855,00
Sopor, grovsopor, tidningsinsamling	-27 595,00	-26 141,00
Kabel-TV	-20 128,00	-26 825,00
Bredband	-11 043,00	-24 012,00
	-502 692,00	-491 565,00

lks
B
K
L
P
JL

Not 7 Försäkring och avgäld (Avgifter)

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	-61 149,00	-58 706,00

Not 8 Förvaltningskostnader (Hantering av pengar)

	2020	2019
Självrisk, hyresförluster mm	0,00	0,00
Förvaltningskostnader	0,00	-142,00
Revision	-11 250,00	-11 250,00
Jurist-, konsult- och bankkostnader mm	-1 988,00	-1 481,72
Övriga förvaltningskostnader	-1 400,00	0,00
	-14 638,00	-12 873,72

Not 9 Arvoden (Ersättning för styrelsearbete)

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	0,00	-2 000,10
Styrelsearvoden	-4 890,00	-4 800,00
Arvode internrevisor	0,00	0,00
Sociala kostnader	0,00	0,00
	-4 890,00	-6 800,10

Not 10 Räntekostnader o dylikt (Lån)

	2020	2019
Räntekostnader, bank	-118 278,00	-128 980,00

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 006 322,58	11 006 322,58
Omklassificeringar	0,00	0,00
Vid årets slut	11 006 322,58	11 006 322,58
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 794 788,00	-3 684 725,00
Omklassificeringar	0,00	0,00
Årets avskrivning	-110 063,00	-110 063,00
Vid årets slut	-3 904 851,00	-3 794 788,00
Redovisat värde vid årets slut	7 101 471,58	7 211 534,58
Taxeringsvärden		
Byggnad	27 234 000,00	27 234 000,00
Mark	51 000 000,00	51 000 000,00
<i>Summa</i>	78 234 000,00	78 234 000,00

Lhs
B as
PN
A

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 624 914	1 624 914
Vid årets slut	1 624 914	1 624 914
 <i>Akkumulerat avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-401 789	-279 252
-Årets avskrivningar	-122 537	-122 537
Vid årets slut	-524 326	-401 789
	1 100 588	1 223 125

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	-49 887	50 700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie (<i>inte periodiserad</i>)	0	0
Övrigt	74 632	62 135
	74 632	62 135

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Löper ut	2019-12-31	Amortering	2020-12-31
SEB Bolån	1,40	2026-12-28	1 109 514	0	1 109 514
SEB Bolån	1,21	2020-09-28	3 779 294	0	3 779 294
SEB Bolån	2,72	2026-10-28	1 384 084	37 940	1 346 144
			6 272 892		6 234 952

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>(Inte periodiserade)</i>	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	0	0
Upplupna räntor	0	0
Förutbetalda avgifter och hyra	0	-32 414
Upplupen revisionskostnad	0	0
Fjärrvärme	0	0
	0	-32 414

Lhs
B
OK
RNO

Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Ansvarsförbindelser	inga	inga

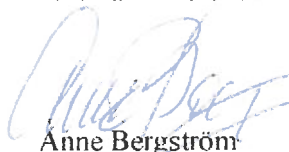
UNDERSKRIFTER

Ort och datum Stockholm 2021-05-05

Ramses Bichara
OrdförandeBo Tengelin
StyrelseledamotPontus Niltoft
StyrelseledamotJan-Eric Rönngren
StyrelseledamotJeanette Landby
Styrelseledamot

Min/vår revisionsberättelse har lämnats den

18/5 2021

Anne Bergström
RevisorLou-Lou Skoog
Internrevisor

Redovisningsbyrån B & M AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kättingen 26, org. nr. 716417-5148.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Kättingen 26 och för räkenskapsåret 2020101-20201231. det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva revisionsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut och åtgärder i bostadsrättföreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2024-05-18


Anne Bergström