

Årsredovisning 2022

Brf Kättingen 25

702001-2477



Simpleko

AM
PS
IB
CB
CB

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÄTTINGEN 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

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.

Handwritten initials:
P.S
EB
IB
CJ

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

✓
EB P.7
CB 1B

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.

G3 P.S
IB
df or

Styrelsens sammansättning

Patrik Simion Ordförande
Christian Jonsson Kassör
Erika Björck Sekreterare
Olle Lönnqvist
Lennart Blomqvist

Valberedning

Gunilla Liverstrand, Fredric Gustafsson.

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Iwona Buczynska Revisor
Markus Valroy Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2022 fortsatte Herrängens Plåtslageri AB arbetet med omläggningen av taket. Vid inspektion upptäcktes det att samtliga fyra skorstenar var i behov av renovering, där det enligt upphandling endast var planerat för renovering av två. Renoveringen av ytterligare två skorstenar bidrog därför till ökade utgifter för takprojektet.

Efter avslutad omläggning av plåt i takprojektet, anlätade Styrelsen Lykkab AB för att slutföra kabelgenomföring samt elinstallation till taket. Kort därefter fick Lykkab fortsatt uppdrag att utföra föreningens OVK som färdigställdes i början av oktober 2022 med godkänt resultat.

Styrelsen beslutade att inte gå vidare med renovering av innergården på grund av ogynnsamma lånevillkor. I stället beslutade Styrelsen att utföra en extra tätning av innergården för att förlänga livslängden av nuvarande yttskikt och tätskikt.

Styrelsen upprättade matavfallshantering enligt nya krav från Stockholms Stad som trädde i kraft vid årsskiftet. Två nya kärl om 140L finns tillgängliga för sortering, samt att ett paket innehållande avfallspåsar, hållare, och informationsblad delades ut till varje hushåll.

Styrelsen godkände i början av året Studio Alster som nya hyresgäster för källarlokalen, då tidigare hyresgäst Swedish Nature letat sig vidare till nya lokaler.

EB
P.S
LB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen höjde årsavgiften med 3% i oktober 2022 i enlighet med den flerårsbudget som togs fram av Stoff i föregående år. Planen innehåller förslag om ytterligare höjning av årsavgiften på 3% 2023 samt 2024.

Förändringar i avtal

Uppsagt hyresavtal med Swedish Nature och därefter nytt avtal med Studio Alster för källarlokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt



	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 005 133	1 955 700	1 789 404	1 829 776	1 655 288
Resultat efter fin. poster	-86 081	-9 502	81 965	-57 523	123 372
Soliditet, %	7	7	10	11	11
Yttre fond	1 480 000	740 000	-	-	-
Taxeringsvärde	98 324 000	84 770 000	84 770 000	84 770 000	58 601 000
Bostadsyta, kvm	2 194	2 194	2 195	2 195	2 195
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	817	798	742	742	675
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 569	8 569	6 287	5 376	5 376
Genomsnittlig skuldränta, %	0,78	0,84	0,92	0,74	0,63
Belåningsgrad, %	96,56	134,04	95,17	99,70	96,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 005 133	1 984 430
Rörelseintäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter		2 005 133	1 984 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-1 405 646	-1 157 521
Övriga externa kostnader	5	-127 123	-215 366
Personalkostnader	6	-13 142	-9 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 762	-474 369
Summa rörelsekostnader		-1 944 673	-1 857 246
RÖRELSERESULTAT		60 459	127 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-146 558	-136 685
Summa finansiella poster		-146 540	-136 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 081	-9 502
ÅRETS RESULTAT		-86 081	-9 502


EB
P.S
IB


Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	331 438	-	-	331 438
Upplåtelseavgifter	2 289 548	-	-	2 289 548
Fond, yttre underhåll	740 000	-	740 000	1 480 000
Balanserat resultat	-1 840 028	-9 502	-740 000	-2 589 530
Årets resultat	-9 502	9 502	-86 081	-86 081
Eget kapital	1 511 456	0	-86 081	1 425 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 589 530
Årets resultat	-86 081
Totalt	<u>-2 675 610</u>



Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	740 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-238 895
Balanseras i ny räkning	-3 176 715
	<u>-2 675 610</u>

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

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 620 986	2 620 986
Fond för yttre underhåll		1 480 000	740 000
Summa bundet eget kapital		4 100 986	3 360 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 589 530	-1 840 028
Årets resultat		-86 081	-9 502
Summa fritt eget kapital		-2 675 610	-1 849 530
SUMMA EGET KAPITAL		1 425 376	1 511 456
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	18 800 000	18 800 000
Summa långfristiga skulder		18 800 000	18 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		329 351	806 275
Skatteskulder		4 648	2 792
Övriga kortfristiga skulder		11 542	1 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	339 935	345 197
Summa kortfristiga skulder		685 476	1 155 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 910 852	21 467 080

 P.S
IB
 EB

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	19 468 811	14 025 357
Pågående projekt		0	1 709 138
Summa materiella anläggningstillgångar		19 468 811	15 734 495
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 468 811	15 734 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 621	20 036
Övriga fordringar	9	17 560	13 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 108	103 542
Summa kortfristiga fordringar		121 289	136 622
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 320 752	5 595 963
Summa kassa och bank		1 320 752	5 595 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 442 041	5 732 585
SUMMA TILLGÅNGAR		20 910 852	21 467 080

ES
P.S
IB
df oc

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	5 595 963	1 028 807
Resultat efter finansiella poster	-86 081	-9 502
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	398 762	474 369
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	312 681	464 867
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 333	65 527
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-470 147	745 899
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-142 133	1 276 293
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 133 078	-1 709 138
Kassaflöde från investeringar	-4 133 078	-1 709 138
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	5 000 000
Årets kassaflöde	-4 275 211	4 567 156
Likvida medel vid årets slut	1 320 752	5 595 963

Handwritten signature and initials:
EB
P.S
IB

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 1,5-5 %

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 1 519 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

	2022	2021
Ilyresintäkter, lokaler	205 887	204 165
Årsavgifter, bostäder	1 792 248	1 751 535
Övriga intäkter	6 998	28 730
Summa	2 005 133	1 984 430

Not 3, Underhållskostnader	2022	2021
Planerat underhåll	143 207	0
Reparationer	171 553	160 937
Summa	314 760	160 937

Not 4, Driftkostnader	2022	2021
Besiktningkostnader	4 438	4 334
Fastighetsel	125 862	92 352
Fastighetsförsäkringar	44 709	41 816
Fastighetsskatt	87 038	82 978
Grovsopor	30 680	26 178
Kabel-TV	77 886	76 343
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 375	0
Serviceavtal	31 366	25 715
Sophämtning	58 340	51 777
Städning enligt avtal	47 078	40 215
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	60 780	0
Uppvärmning	411 920	423 690
Vatten	67 660	59 123
Vinterunderhåll	8 754	18 439
Övrigt	0	53 625
Summa	1 090 886	996 585

Not 5, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	73 768	69 256
Förbrukningsmaterial	2 704	7 683
Konsultkostnader	31 500	0
Revisionsarvoden	1 980	0
Övriga förvaltningskostnader	17 172	138 427
Summa	127 123	215 366

Not 6, Personalkostnader	2022	2021
Lagstadgade arb giv avg	3 142	0
Styrelsearvoden	10 000	9 990
Summa	13 142	9 990

Handwritten signature and initials:
P.S 1B

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146 434	136 685
Övriga räntekostnader	124	0
Summa	146 558	136 685

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 600 263	23 600 263
Ingående anskaffningsvärde tak	5 842 216	0
Pågående arbeten	0	1 709 138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 442 479</u>	<u>25 309 401</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-9 574 906	-9 100 537
Årets avskrivning	-398 762	-474 369
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 973 668</u>	<u>-9 574 906</u>

Utgående restvärde enligt plan	19 468 844	<u>14 025 357</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	168 000	168 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	28 849 000	24 320 000
Taxeringsvärde mark	69 475 000	60 450 000
Summa	98 324 000	84 770 000

Not 9, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	17 560	13 044
Summa	17 560	13 044

EB
P.S IB
u


Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	52 736	48 453
Kabel-TV	38 847	37 470
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 525	17 619
Summa	97 108	103 542

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2024-01-28	0,84 %	11 800 000	11 800 000
SEB	2024-07-28	0,71 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-07-28	0,67 %	5 000 000	5 000 000
Summa			18 800 000	18 800 000

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode revision	1 980	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	0
El	15 837	18 894
Förutbetalda avgifter/hyror	186 761	212 186
Löner	29 980	19 980
Uppl kostn renhållningsavg	10 688	0
Utgiftsräntor	8 882	9 281
Vatten	12 538	10 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 127	74 454
Summa	339 935	345 197

Not 13, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 800 000	18 800 000
Summa	18 800 000	18 800 000

 EB
P.S
LB

Stockholm, 2023 - 05 - 15

Ort och datum


Patrik Simion

Ordförande



Christian Jonsson

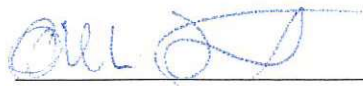
Kassör



Erika Björck

Sekreterare


Lennart Blomqvist

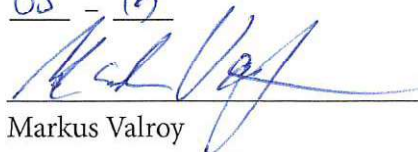


Olle Lönnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 15


Iwona Buczynska

Revisor


Markus Valroy
Revisor