

BF Kettingen No 3 U.P.A.
Org nr 702001-1149

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmant om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 28 i kvarteret Kättingen med adress Fridhemsgatan 70 inom S:t Görans församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 11 juni 2020 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Björk	Ordförande	2021
Per Olof Mazetti	Ledamot	2021
Karl Norling	Kassör	2021
Ola Eriksson	Ledamot	2021
Louise Högdahl	Sekreterare	2021
Christer Ahlberg	Suppleant	2021
Eva Holm	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Till revisorer för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Hedberg och Bassam Shraydeh samt som suppleanter Lisbeth Olsson.

Valberedning utses vid behov.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslutade om ett arvode på 15 000 kr exkl. sociala avgifter för styrelsen att fritt fördela inom sig

Föreningen äger fastigheten Kättingen nr 28 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett gathus och ett gårdshus, som tillsammans omfattar 36 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt tre lokaler upplåtna med hyresrätt. Total boyta uppgår till 1 936 kvm.

Nybyggnadsår 1904, ombyggnadsår 2010 och värdeår 1929.

Under räkenskapsåret har tolv bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen har avtal med :

MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning,
BK Fastighetsservice avseende fastighetsservice och teknisk förvaltning,
Fastighetsägarna avseende funktionskontroll av fjärrvärmeanläggningen samt med
Evident Clean AB gällande lokalvård i entréer och trapphus inkl. mattor.

Snöskottning av innergården sköts av medlemmarna enligt rullande schema.

Gällande takskottning har föreningen avropsavtal med VEO Tack & Fastighet AB.

Handwritten signatures and initials: AN, [unclear], CE, [unclear], BS, LA, ML

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens ekonomiska strategi är att ha ett kassaflöde i balans och att avgifterna skall ligga på en nivå så att de långsiktigt täcker underhåll och renoveringar enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar också för att höja standarden på fastigheten.

Under det gångna året har 140 000 kr amorterats på föreningens lån. Den totala räntekostnaden uppgick till 100 996 kr. För ytterligare information om föreningens lån, se not 9. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

FÖRBRUKAT EGET KAPITAL

Föreningens synliga egna kapital är förbrukat. Med hänvisning till fastighetens taxeringsvärde, som överstiger 70 mkr, anser styrelsen att det negativa egna kapitalet täcks av ett större övervärde i föreningens fastighet. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde och har ökat sina likvida tillgångar under 2020. Detta styrker att föreningen har en god förmåga att klara den löpande verksamheten inkl. räntor och amorteringar. Styrelsen avvaktar därför tills vidare med åtgärder för att återställa det egna kapitalet

RN [Signature] CZ PB
BS L.H. KH

Flerårsöversikt

		2020	2019	2017	2016
Nettoomsättning	kr	1 473 102	1 494 147	1 440 906	1 456 632
Resultat efter finansiella poster	kr	394 860	400 397	-709 713	-348 500
Soliditet *	%	neg	neg	neg	neg
Likviditet	%	291	243	157	139
Hysesintäkter lokaler	kr	144 738	137 674	112 534	128 260
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	686	686	514	514
Låneskuld per totala kvm	kr	3 562	3 631	5 052	5 106
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	153	164	113	115
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 556	1 480	1 210	1 379

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Soliditeten är negativ som följd av att föreningens egna kapital är förbrukat, se Väsentliga händelser.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	500 039	22 485	-6 728 076	400 397
Reservering till yttre fond		1 542	-1 542	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			400 397	-400 397
Årets resultat				394 860
Belopp vid årets utgång	500 039	24 027	-6 329 221	394 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 329 220
Årets resultat	394 860
	<u>-5 934 360</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	194 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-87 485
I ny räkning balanseras	-6 040 875
	<u>-5 934 360</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	394 860
Dispositioner	-106 515
Årets resultat efter dispositioner	<u>288 345</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 130 542

KN FOM C&B
BS CH MM

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 485 807	1 524 261
Summa rörelseintäkter		1 485 807	1 524 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-803 268	-887 889
Periodiskt underhåll	4	-87 485	0
Övriga externa kostnader	5	-68 478	-66 871
Arvoden och personalkostnader	6	-19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 887	-43 015
Summa rörelsekostnader		-990 831	-1 017 488
Rörelseresultat		494 976	506 773
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 505	252
Räntekostnader		-102 621	-106 628
Summa finansiella poster		-100 116	-106 376
Resultat efter finansiella poster		394 860	400 397
Årets resultat		394 860	400 397
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		394 860	400 397
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		87 485	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-194 000	-1 542
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		200 860	398 855

KW JCM CE PB
BS C# MI

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	545 470	557 357
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		545 470	557 357
Summa anläggningstillgångar		545 470	557 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17	0
Övriga fordringar	9	15 392	24 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 250	24 624
Klientmedel i SHB		842 447	580 897
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		897 106	630 126
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		827 429	880 218
<i>Summa kassa och bank</i>		827 429	880 218
Summa omsättningstillgångar		1 724 535	1 510 344
Summa tillgångar		2 270 005	2 067 701

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		500 038	500 039
Fond för yttre underhåll		24 027	22 485
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>524 065</u>	<u>522 524</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 329 220	-6 728 075
Årets resultat		394 860	400 397
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 934 360</u>	<u>-6 327 678</u>
Summa eget kapital		-5 410 295	-5 805 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 002 501	7 226 676
Summa långfristiga skulder		5 002 501	7 226 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 224 175	140 000
Leverantörsskulder		74 832	58 326
Skatteskulder		4 953	3 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 839	444 103
Summa kortfristiga skulder		2 677 799	646 179
Summa eget kapital och skulder		2 270 005	2 067 701

KN
 JEU BS L.H
 CE PB
 HV

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016 10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Tillämpade avskrivningstider.

Byggnad (1,5%)	ca 67 år	(t.o.m. år 2047)
Innergård	20 år	(t.o.m. år 2037)
Tvättmaskiner	5 år	(t.o.m. år 2019)
Matavfallskvarnar	5 år	(t o.m. år 2019)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal)

KW CE JB
JMM BS LH HU

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 328 364	1 328 373
Hyror lokaler	155 076	137 674
Återförda reserveringar	0	28 100
Övriga intäkter	12 705	30 114
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 496 145	1 524 261
Hysesförluster vakanser lokaler	-10 338	0
Summa nettoomsättning	<u>1 485 807</u>	<u>1 524 261</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	88 878	93 534
Reparationer, löpande underhåll	137 751	209 791
Elavgifter	34 460	38 406
Uppvärmning	309 839	332 250
Vatten och avlopp	54 188	51 182
Renhållning	43 452	42 196
Försäkringar	23 628	3 916
Kabel-TV / Internet	40 581	46 664
Övriga fastighetskostnader	12 637	14 148
Fastighetsavgift/fastighetskatt	57 854	55 802
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>803 268</u>	<u>887 889</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Renovering av mur	24 217	0
Byte fläktar	34 580	0
Dörrautomatik	28 688	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>87 485</u>	<u>0</u>

KN JOM BS LH B MV

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	598
Kommunikation	501	0
Porto	0	72
Föreningsmöten	2 736	841
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 603	39 031
Övriga förvaltningskostnader	3 454	1 801
Konsultarvoden	0	15 250
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	0	4 136
Summa övriga externa kostnader	68 478	66 871

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 713	4 713
Summa arvoden, personalkostnader	19 713	19 713

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntentäkt klientmedel i SHB	1 289	252
Övriga räntentäkter	1 216	0
Summa finansiella intäkter	2 505	252

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 123	376 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 123	376 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 966	-123 079

KN
JOMU
CZ
LH
PB
BS
MG

BF Kettingen No 3 U.P.A
702001-1149

11(13)

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Årets avskrivningar	-11 887	-11 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 853	-134 966
Utgående planenligt värde	<u>229 270</u>	<u>241 157</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 200	316 200
Utgående planenligt värde	316 200	316 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>545 470</u>	<u>557 357</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 432 000	20 432 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
	<u>73 432 000</u>	<u>73 432 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	72 800 000	72 800 000
Lokaler	632 000	632 000
	<u>73 432 000</u>	<u>73 432 000</u>
Not 9 Övriga fordringar		
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	9 992	19 205
Fordran leverantörer	5 400	5 400
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 392</u>	<u>24 605</u>

KN
JMM
LH BS HU

Not 10 Skulder till kreditinstitut

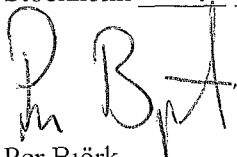
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,34	2021-10-29	2 084 175
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	1 721 663
Stadshypotek	1,54	2022-10-29	1 699 175
Stadshypotek	1,47	2023-01-30	1 721 663
Summa skulder till kreditinstitut			7 226 676
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-140 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 084 175
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 002 501
Med planerlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 526 676

Handwritten signatures and initials:
KW, [Signature], [Signature], LH, BS, MV

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 659 000	7 659 000
Summa ställda säkerheter	7 659 000	7 659 000

Stockholm 2021-05-01



Per Björk
Ordförande

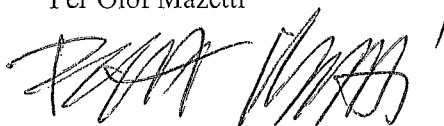


Karl Norling



Louise Högdahl

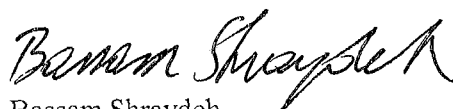
Per Olof Mazetti



Ola Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-02



Bassam Shraydeh
Revisor



Mats Hedberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Kettingen nr 3, Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

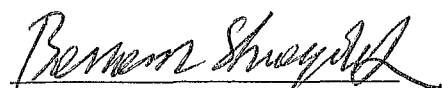
Vi tillstyrker

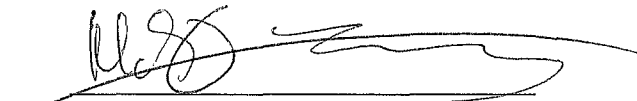
a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets överskott disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 02 maj 2021


Bassam Shraydeh


Mats Hedberg