

# Årsredovisning

2019

Brf Kättingen 5

Org nr 702001-2469

Styrelsen för Brf Kättingen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. 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. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

Föreningens fastighet, Kättingen 39 bebyggdes 1943 och föreningen har sitt säte/är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 44 lägenheter 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    2021-07-01

Lokal 2    165 kvm    2022-01-03

Lokal 300    50 kvm    2020-08-31

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 för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-25 bestått av:

Ordinarie	Axel Ehrling Paula Nordström Wilhelm Landgren Annica Ring	Ordf tom dec 2019  Ordf from dec 2019
Suppleanter	Adam Thelander Erik Orehall	
Revisor		
Ordinarie	Elias Haraldsson	Allegretto Revision AB
Suppleant	Nicklas Holmberg Peters	Allegretto Revision AB
Valberedningen	Staffan Lundström Catharina Sandén	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Valvet Förvaltning Stockholm AB.

Fastighetens tekniska status

Under 2019 gjordes en 20-årig underhållsplan i samarbete med Carin Forslund AB.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 147 642 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 463 250 kronor, vilket har kostnadsförts.

### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2013-07-01. Styrelsen bedömde höjningen som lämplig eftersom större kostnader för underhåll av fastigheten förestår. Senast årsavgifterna höjdes innan dess var 2007.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 541	1 524	1 516	1 509
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-378	-11 221	121	178
Soliditet (%)	-14	-7	97	97
Kassalikviditet (%)	346	278	2 304	2 420
Reservering av yttre reparationsfond (tkr)	194	194	194	194
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	1 117	923	729	535
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	531	531	531	516
Lån kronor per kvm yta	2 633	2 633	0	0

Nyckeltalen har beräknats med fel yta tidigare, ytan för hyresrätten har räknats med, men inte hyresintäkten. Detta är ändrat i årsredovisningen för 2017.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Reserv- fond</b>	<b>Övr bundet eget kapital</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	33 437	7 986 173	922 804	1 823 754	-11 220 861
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			194 095	-194 095	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-11 220 861	11 220 861
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-377 872
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 437</b>	<b>7 986 173</b>	<b>1 116 899</b>	<b>-9 591 202</b>	<b>-377 872</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 591 202
årets förlust	-377 872
	<b>-9 969 074</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	243 819
bortbokning reservfond	-33 437
i ny räkning överföres	-10 179 456
	<b>-9 969 074</b>

Det balanserade underskottet beror på fasadrenovering med 11 297 664 kr år 2018.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 541 408	1 523 928
Övriga rörelseintäkter		43 592	24 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 585 000</b>	<b>1 548 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 484 022	-12 283 767
Övriga externa kostnader	5	-149 546	-157 281
Personalkostnader	6	-61 111	-119 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 057	-167 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 861 737</b>	<b>-12 727 696</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-276 737</b>	<b>-11 179 392</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	3 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 167	-44 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 135</b>	<b>-41 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-377 872</b>	<b>-11 220 861</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-377 872</b>	<b>-11 220 861</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-377 872</b>	<b>-11 220 861</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 782 330	3 949 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 782 330</b>	<b>3 949 387</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 782 330</b>	<b>3 949 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	446 608	998 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 198	38 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>484 806</b>	<b>1 037 479</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 534 578	1 534 267
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 534 578</b>	<b>1 534 267</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 019 384</b>	<b>2 571 746</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 801 714</b>	<b>6 521 133</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 986 173	7 986 173
Reservfond		33 437	33 437
Yttre reparationsfond		1 116 899	922 804
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 136 509</b>	<b>8 942 414</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 591 202	1 823 754
Årets resultat		-377 872	-11 220 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 969 074</b>	<b>-9 397 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-832 565</b>	<b>-454 693</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 000 000	6 000 000
Övriga skulder	12	50 014	50 014
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 050 014</b>	<b>6 050 014</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		259 018	615 462
Skatteskulder		7 585	7 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	317 662	302 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>584 265</b>	<b>925 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 801 714</b>	<b>6 521 133</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-276 737	-11 179 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		167 057	167 057
Erhållen ränta		32	3 031
Erlagd ränta		-97 500	-22 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-207 148</b>	<b>-11 031 804</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		763	7 446
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-345 213	599 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-551 599</b>	<b>-10 424 477</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nytt lån upptaget		0	6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-551 599</b>	<b>-4 424 477</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 515 592	6 940 069
Likvida medel vid årets slut	14	1 963 993	2 515 592

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	448 776	439 296
Årsavgifter bostäder	1 084 632	1 084 632
Debiterade avgifter	8 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	300	360
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 371	8 167
Avgift andrahandsuthyrning	10 855	15 849
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	21 066	0
	<b>1 585 000</b>	<b>1 548 304</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	147 642	122 303
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	463 250	11 297 664
	<b>610 892</b>	<b>11 419 967</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	90 739	77 821
Besiktning / Serviceavtal	9 536	9 439
Yttre skötsel / Snöröjning	19 375	21 863
Fastighetsel	33 667	36 019
Uppvärmning	312 308	321 075
Vatten	86 766	85 873
Sophämtning	66 288	54 571
Fastighetsförsäkring	55 231	59 280
Kabel-TV / Internet	103 902	106 232
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	95 318	91 628
	<b>873 130</b>	<b>863 801</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	36 300	29 534
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förvaltningsarvode	71 280	69 928
Övriga externa tjänster/kostnader	13 388	34 175
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 578	6 644
	<b>149 546</b>	<b>157 281</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	46 500	91 000
Lagstadgade sociala avgifter	14 611	28 591
	<b>61 111</b>	<b>119 591</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 864 244	6 864 244
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 864 244</b>	<b>7 864 244</b>
Ingående avskrivningar	-3 914 857	-3 747 800
Årets avskrivningar	-167 057	-167 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 081 914</b>	<b>-3 914 857</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 782 330</b>	<b>3 949 387</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 928 000	19 752 000
Taxeringsvärden mark	57 345 000	36 128 000
	<b>81 273 000</b>	<b>55 880 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	17 193	17 199
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	429 415	981 325
	<b>446 608</b>	<b>998 524</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 032	10 069
Förutbetald kabel-TV	9 670	9 532
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 483	10 484
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	9 013	8 870
	<b>38 198</b>	<b>38 955</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,50	3-mån ränta	6 000 000	6 000 000
			<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kronor. Lånet är omsatt i januari 2020 och flyttat till SEB med 3-månaders ränta.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 764 000	6 764 000
	<b>6 764 000</b>	<b>6 764 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	50 014	50 014
	<b>50 014</b>	<b>50 014</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	29 833	74 333
Upplupna sociala avgifter	9 374	23 355
Upplupna räntekostnader	25 667	22 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	143 302	121 174
Upplupna vatten avgifter	21 776	0
Upplupna uppvärmningskostnader	36 217	37 085
Upplupna elavgifter	5 050	5 643
Upplupna renhållningsavgifter	12 629	0
Upplupna reparationer och underhåll	13 909	0
Beräknat arvode för revision	19 906	19 156
	<b>317 663</b>	<b>302 746</b>

### Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto	429 415	981 325
Banktillgodohavanden	1 534 578	1 534 267
	<b>1 963 993</b>	<b>2 515 592</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vattenskada i källare som åtgärdas under år 2020.

Stockholm den

Annica Ring  
Ordförande

Wilhelm Landgren

Paula Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor