



# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Kättingen 5

Org.nr 702001–2469

Styrelsen för Brf Kättingen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-04-28 bestått av:

Ordinarie	Annica Ring Paula Nordström Olof Frösdal Dennis Nilsson	Ordförande
Suppleanter	Dennis Nilsson Wilhelm Landgren	
Revisor Ordinarie	Elias Haraldsson	Moore Allegretto AB
Suppleant	Nicklas Holmberg Peters	Moore Allegretto AB
Valberedningen	Staffan Lundström Catharina Sandén	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nabolaget.

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 41 168 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 329 975 kronor, vilket har kostnadsförts.

Omförhandling 2020, löpande leverantörsavtal har resulterat i sänkta kostnader med drygt 205 000 kr per år. Under sommaren 2020 uppstod vattenläcka hos en hyresgäst. Försäkring omfattande åtgärd av lokal och utebliven hyresintäkt. Självrisk 100 000 kr. Arbete med att sänka löpande kostnader fortgår under 2021.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelser under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelserr 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 expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 548	1 541	1 524	1 516
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	-378	-11 221	121
Soliditet (%)	-22	-14	-7	97
Kassalikviditet (%)	450	346	278	2 304
Reservering av yttre reparationsfond (tkr)	244	194	194	194
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	1 361	1 117	923	729
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	531	531	531	531
Lån kronor per kvm yta	2 633	2 633	2 633	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	1 116 899	- 9 591 202	-377 872
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			243 819	-243 819	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-377 872	377 872
Bortbokning	-33 437			33 437	
Årets resultat					-341 034
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>7 986 173</b>	<b>1 360 718</b>	<b>-10 179 456</b>	<b>-341 034</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 179 456
årets förlust	-341 034
	<b>-10 520 490</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	243 819
i ny räkning överföres	-10 764 309
	<b>-10 520 490</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>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 547 513	1 541 408
Övriga rörelseintäkter		74 281	43 592
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 621 794</b>	<b>1 585 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 527 669	-1 484 022
Övriga externa kostnader	5	-134 867	-149 546
Personalkostnader	6	-62 161	-61 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 057	-167 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 891 754</b>	<b>-1 861 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-269 960</b>	<b>-276 737</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 102	-101 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 074</b>	<b>-101 135</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-341 034</b>	<b>-377 872</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-341 034</b>	<b>-377 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-341 034</b>	<b>-377 872</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 615 273	3 782 330
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 615 273</b>	<b>3 782 330</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 615 273</b>	<b>3 782 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 060	0
Övriga fordringar	8	376 253	446 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 676	38 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>415 989</b>	<b>484 806</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 205 898	1 534 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 205 898</b>	<b>1 534 578</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 621 887</b>	<b>2 019 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 237 160</b>	<b>5 801 714</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 986 173	7 986 173
Reservfond		0	33 437
Yttre reparationsfond		1 360 718	1 116 899
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 346 891</b>	<b>9 136 509</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 179 456	-9 591 202
Årets resultat		-341 034	-377 872
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 520 490</b>	<b>-9 969 074</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 173 599</b>	<b>-832 565</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		106 299	259 018
Skatteskulder		8 151	7 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	246 295	317 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>360 745</b>	<b>584 265</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 237 160</b>	<b>5 801 714</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-269 960	-276 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		167 057	167 057
Erhållen ränta		28	32
Erlagd ränta		-89 019	-97 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-191 894</b>	<b>-207 148</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 531	763
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-205 603	-345 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-399 028</b>	<b>-551 599</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-399 028</b>	<b>-551 599</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 963 993	2 515 592
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>1 564 965</b>	<b>1 963 993</b>

## 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

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	455 952	448 776
Hysesrabatter	-21 471	0
Hysesintäkter övriga	27 400	0
Årsavgifter bostäder	1 084 632	1 084 632
Debiterade avgifter	1 000	8 000
Övriga ersättningar och intäkter	540	300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 448	11 371
Avgift andrahandsuthyrning	21 769	10 855
Vidarefakturerering externt	-9	21 066
Försäkringsersättningar	31 533	0
	<b>1 621 794</b>	<b>1 585 000</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	41 168	147 642
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	329 975	463 250
	<b>371 143</b>	<b>610 892</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	78 151	90 739
Besiktning / Serviceavtal	9 616	9 536
Sotning	3 735	0
Yttre skötsel / Snöröjning	12 625	19 375
Fastighetsel	31 826	33 667
Uppvärmning	296 137	312 308
Vatten	95 359	86 766
Sophämtning	96 655	66 288
Fastighetsförsäkring	56 456	55 231
Självrisk/reparation försäkringsskador	273 911	0
Kabel-TV / Internet	104 449	103 902
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	97 606	95 318
	<b>1 156 526</b>	<b>873 130</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administration, kontor och övrigt	36 005	36 300
Revisionsarvode	14 156	17 000
Förvaltningsarvode	72 545	71 280
Övriga externa tjänster/kostnader	7 200	13 388
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 960	11 578
	<b>134 866</b>	<b>149 546</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Lagstadgade sociala avgifter	14 861	14 611
	<b>62 161</b>	<b>61 111</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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	-4 081 914	-3 914 857
Årets avskrivningar	-167 057	-167 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 248 971</b>	<b>-4 081 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 615 273</b>	<b>3 782 330</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 928 000	23 928 000
Taxeringsvärden mark	57 345 000	57 345 000
	<b>81 273 000</b>	<b>81 273 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avräkning skattekonto	17 186	17 193
Avräkningskonto Simpleko	265 633	429 415
Avräkning ny förvaltare	93 434	0
	<b>376 253</b>	<b>446 608</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 485	9 032
Förutbetald kabel-TV	9 708	9 670
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 483	10 483
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	0	9 013
	<b>29 676</b>	<b>38 198</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,50	3-mån ränta	0	6 000 000
SEB	0,97	2023-06-28	6 000 000	0
			<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 764 000	6 764 000
	<b>6 764 000</b>	<b>6 764 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	50 014	50 014
	<b>50 014</b>	<b>50 014</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 633	29 833
Upplupna sociala avgifter	9 625	9 374
Upplupna räntekostnader	7 750	25 667
Förskottsbetalda hyror och avgifter	93 434	143 302
Upplupna vatten avgifter	27 094	21 776
Upplupna uppvärmningskostnader	39 540	36 217
Upplupna elavgifter	5 532	5 050
Upplupna renhållningsavgifter	12 688	12 629
Upplupna reparationer och underhåll	0	13 909
Beräknat arvode för revision	20 000	19 906
	<b>246 296</b>	<b>317 663</b>

**Not 14 Likvida medel**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	359 067	429 415
Banktillgodohavanden	1 205 898	1 534 578
	<b>1 564 965</b>	<b>1 963 993</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har inget att rapportera.

Stockholm den

Annica Ring  
Ordförande



Paula Nordström

Dennis Nilsson



Olof Frösdal

Min revisionsberättelse har lämnats .

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor