

## A#R BRF Ka#ttingen 6 200101-201231

### Signerat text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 24-2021042119510195-accountdocument.pdf

Storlek: 282055 byte

Hashvärde SHA256:

70a62ad4e6cc7c0b0d46bcc225233a33a688a60512c581215f3634b9a64ab68f

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

Hampus Grahn

Signerat med BankID 2021-04-21 20:28 Ref: 4376fdbbc-ce99-4e1a-ae29-ff437789277a

PETER TELL

Signerat med BankID 2021-04-27 22:40 Ref: 24b8a0bb-0b21-4db8-ae32-edef6716d65e

Siri Marie Beckman Ojala

Signerat med BankID 2021-05-05 17:41 Ref: 95b51c9b-b744-40c2-97b7-823de3516bb0

Mary Karolina Linnea Ohrling

Signerat med BankID 2021-05-05 19:27 Ref: 742b49be-990f-4096-9193-5f59202dee59

Emil Larsson

Signerat med BankID 2021-05-06 19:09 Ref: 60a3ae67-6f9a-4bc9-839a-ad35967770ae

SYLVIA CEAMANOS

Signerat med BankID 2021-05-07 15:23 Ref: e3e2d3c3-0f22-4943-acb2-e70dce227b04

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Kättingen 6**  
769600-7017

Räkenskapsåret  
2020

Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 6	2000	Stockholms stad

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med spets från fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes med ett gathus 1884 och med ett gårdshus 1905. Husen består av 4 våningar samt 2 vindsvåningar i gathuset.

Ombyggnationen av gamla tvättstugan färdigställdes under 2020 och föreningen har därmed upplåtit ytterligare 9,4 kvm till medlem.

Byggnadernas totalyta är fördelade enligt följande:

-bostadsrätter (25 st) 1365 kvm

-lokaler (1 st) 220 kvm

### Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>
2	18	6

I lokalen bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Avtal med löptid t.o.m.</u>
Restaurang	220	2021-12-31

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### **Övriga avtal**

- Lokalvård: Städhuset AB
- Entremattor: Logomattan AB
- Hissar: St. Eriks Hiss
- Bredband: Bahnhof

### **Utförda investeringar och underhållsarbeten**

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar inklusive anslutningar till våtrum och kök	1968
Fjärrvärme installerades i fastigheten och samtliga radiatorer byttes ut	1999
Hiss installeras	2001
Gathusets fasad mot innergård renoverades och målades	2001
Två vindsvåningar byggdes	2002
Fasad mot gatan målades	2003
Fastighets LAN installerades	2003
Totalrenovering av trapphus, samtliga lägenhetsdörrar byttes samt all armatur	2004
Utvändigt underhåll (kittning/målning) av fönster	2006
Genomförd energideklaration	2008
Genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2008
Uppgradering och injustering av värmeanläggning	2010
Nybyggnation av balkonger mot innergård (finansierat av resp. bostadsrättshavare)	2011
Nya entrédörrar	2011
Fasadrenovering av gårdshus	2011
Genomförd OVK	2012
Genomgång och komplettering av ventilationen	2012
Nytt expansionskärl och genomgång värmesystem	2013
Spolning och filmning av avloppsstammar	2014
Kompletterande arbeten med ventilationen	2015
Godkänd OVK	2016
Installation av bergvärmearläggning	2016
Radonmätning	2017
Spolning och filmning av avloppsstammar	2018
Ny energideklaration upprättad	2019
Tvätt av tak och takmålning	2019
OVK	2019
Byte av bredbandsleverantör	2020

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Försäljning och ombyggnad av den gamla tvättstugan, utifrån motion på föregående stämma. Underhåll av el-centralerna genomfört i gårdshus och gathus. Under året har byte av bredbandsleverantör skett. Under jul och nyår drabbades hissen av ett långvarigt driftstopp, med efterföljande utredning av åtgärdsalternativ.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtits under året.  
Under 2019 har styrelsen beviljat tre (3) andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Emil Larsson	Ledamot	Ordförande
Peter Tell	Ledamot	
Siri Beckman	Ledamot	Tillträtt juni 2020
Mary Ohrling	Ledamot	Tillträtt juni 2020
Hampus Grahn	Ledamot	Tillträtt juni 2020
Lisa-Marie Flatt	Ledamot	Avgick juni 2020
Niklas Muhrbeck	Ledamot	Avgick juni 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden. Därutöver har även en frekvent kontakt via mail har förekommit.

### Revisor

Sylvia Ceamanos

### Valberedning

Valberedning har varit Gith Bengtsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-30.

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Resultatet visar ett underskott på 123 775 kr.

Hissen har drivit en kraftigt ökad kostnad under året. Även ökade kostnader för Anticimex har belastat årets resultat.

Bergvärmeanläggningen fortsätter leverera stora besparingar. Föreningens ekonomi är fortsatt avhängig låga räntor, men framför allt av kostnadseffektiv hantering av underhållsåtgärder.

### Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2020.

### Lån

Föreningen har 1 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 3.680.000 kr. Se not 9.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (21,4 %) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 145	1 165	1 138	1 109	1 109
Resultat efter finansiella poster	-124	-260	143	61	33
Soliditet (%)	81,0	81,0	81,0	80,0	85,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	481	485	485	485	485
Lån per kvm bostadsrättsyta	2 696	2 720	2 720	2 720	1 611
Drifts- & fastighetskostnader per kvm	556	722	464	500	660

### Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid</b>	<b>Disp av</b>	<b>Förändring</b>	<b>Belopp vid</b>
	<b>årets</b>	<b>föreg års res</b>	<b>under året</b>	<b>årets utgång</b>
	<b>ingång</b>			
Medlemsinsatser	12 457 327	0	329 000	<b>12 786 327</b>
Upplåtelseavgift	6 347 343			<b>6 347 343</b>
Fond för yttre underhåll	1 472 857		167 000	<b>1 639 857</b>
Balanserat resultat	-3 428 135	-259 885	-167 000	<b>-3 855 020</b>
Årets resultat	-259 885	259 885	-123 755	<b>-123 755</b>
<b>Totalt</b>	<b>16 589 507</b>	<b>0</b>	<b>205 245</b>	<b>16 794 752</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 855 020
Avsättning till yttre UH-fond	-167 000
årets förlust	-123 755
	<b>-4 145 775</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 145 775
	<b>-4 145 775</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 144 650	1 165 352
Övriga rörelseintäkter	2	84 616	103 288
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 229 266</b>	<b>1 268 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-487 678	-794 608
Driftskostnader	4	-394 469	-343 868
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-181 780	-134 216
Avskrivningar	6	-205 365	-205 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 269 293</b>	<b>-1 478 056</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40 027</b>	<b>-209 416</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 728	-50 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 728</b>	<b>-50 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-123 755</b>	<b>-259 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-123 755</b>	<b>-259 885</b>



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	18 624 203	18 808 768
Inventarier	8	313 004	333 804
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 937 207</b>	<b>19 142 572</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**18 937 207**

**19 142 572**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		109 896	181 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 502	43 395
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 398</b>	<b>224 583</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 591 501	1 118 499
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 742 899</b>	<b>1 343 082</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**20 680 106**

**20 485 654**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		19 133 670	18 804 670
Fond för yttre underhåll		1 639 857	1 472 857
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 773 527</b>	<b>20 277 527</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 855 020	-3 428 135
Årets resultat		-123 755	-259 885
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 978 775</b>	<b>-3 688 020</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 794 752</b>	<b>16 589 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	3 680 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 680 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 680 000	0
Leverantörsskulder		47 897	59 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 457	156 781
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 885 354</b>	<b>216 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 680 106</b>	<b>20 485 654</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna. Avsättning till yttrefond sker enligt underhållsplan. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Inventarier	30 år
Ombyggnation	100 år
Fasadrenovering	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	657 021	656 522
Hyror lokaler	487 629	508 830
	<b>1 144 650</b>	<b>1 165 352</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 799	7 175
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	68 057	87 353
	<b>84 616</b>	<b>103 288</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-126 986	-343 232
Markytor, trädgård	-3 253	-28 254
El	-76 826	-163 714
Värme	-55 082	-59 240
Vatten och avlopp	-59 626	-54 140
Sophämtning/renhållning	-53 936	-45 897
Stockholm Gas	-111 969	-100 131
	<b>-487 678</b>	<b>-794 608</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-47 479	-63 294
Obl besiktningkost OVK,hiss	-14 978	-28 732
Hisservice	-85 034	-37 586
Övriga fastighetskostnader	-30 162	-27 702
Fastighetsförsäkring	-75 262	-42 438
Kabel-tv	-30 413	-29 682
F-skötsel	-2 150	-1 581
Fastighetsskatt	-78 555	-77 255
Entrémattor	-11 700	-19 451
Bredband	-15 000	-16 146
Sotning	-3 735	0
	<b>-394 468</b>	<b>-343 867</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Telefon	-4 336	-5 128
Fastighetsförvaltning	-38 676	-37 324
Möteskostnader	-30 372	-6 211
Porto	-332	-2 362
Bankkostnader	-12 194	-9 398
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 184	-5 142
Revisionsarvoden	-28 188	-17 875
Konsultarvoden	-54 298	-50 775
Tillsynsavgift myndigheter	-8 200	0
	<b>-181 780</b>	<b>-134 215</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-96 000	-96 000
Inventarier	-20 800	-20 800
Ombyggnation	-17 348	-17 348
Fasadrenovering	-40 583	-40 583
Bergvärme	-30 634	-30 634
	<b>-205 365</b>	<b>-205 365</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	16 843 520	16 843 520
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 843 520</b>	<b>16 843 520</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 344 000	-1 248 000
Årets avskrivningar enligt plan	-96 000	-96 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 440 000</b>	<b>-1 344 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 403 520</b>	<b>15 499 520</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	18 265 000	18 265 000
Mark	39 018 000	39 018 000
	<b>57 283 000</b>	<b>57 283 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder inkl mark	53 000 000	53 000 000
Lokaler inkl mark	4 283 000	4 283 000
	<b>57 283 000</b>	<b>57 283 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 974 570	3 974 570
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 974 570</b>	<b>3 974 570</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-665 322	-576 757
Årets avskrivningar enligt plan	-88 565	-88 565
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-753 887</b>	<b>-665 322</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 220 683</b>	<b>3 309 248</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	15 403 520	15 499 520
Ombyggnad	3 220 683	3 309 248
	<b>18 624 203</b>	<b>18 808 768</b>

## Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Nyanskffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>625 000</b>	<b>625 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-291 196	-270 396
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	<b>-311 996</b>	<b>-291 196</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>313 004</b>	<b>333 804</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,640	2021-01-10	3 680 000	3 680 000
			<b>3 680 000</b>	<b>3 680 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 680 000	0
Amorteringsfritt				

## Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Energideklaration

## Underskrifter

Stockholm

Emil Larsson  
Ordförande

Peter Tell

Siri Beckman

Mary Ohrling

Hampus Grahn

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor