



Årsredovisning
för
BRF Kättingen 6
769600-7017

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningens mark är upplåten med äganderätt. 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.

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>
1	18	6

I lokalen bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Avtal med löptid t.o.m.</u>
Restaurang	220	2024-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Lokalvård: Städhuset AB
- Entremattor: Logomattan AB
- Hissar: Kone
- 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 bergvärmeanläggning	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
Byte av hiss	2022
Spolning och filmning av avloppsstammar	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens nya hiss var inte helt tillförlitlig efter installationen. Ett stort underhållsarbete under sommaren verkar ha löst alla problem. Under sommaren uppstod vattenläckage i genomföringen för ventilation till förrådsställaren. Den gamla och kraftigt överdimensionerade ventilationen tätades och byttes till en mindre. I anslutning till arbetsdagen under hösten gjordes en genomgång och inledande underhåll av fönster, framför allt i gathusets fasad mot gården. Under året gjordes också mindre asbestsanering i källaren. Föreningen ansökte också om och erhöll elstöd.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtits under året.

Under 2023 har styrelsen beviljat två (2) 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.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2044.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Emil Larsson	Ledamot	Ordförande, Omvald maj 2023
Martin Reiche	Ledamot	Omvald maj 2023
Hans Hemmingsson	Ledamot	Omvald maj 2023
Sanna Jönsson	Ledamot	Omvald maj 2023
Jonathan Kunfu	Ledamot	Omvald maj 2023
Amanda Ask	Suppleant	Invalid maj 2023

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 Jonas Hägerlöf och Caroline Fritz.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-24

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 325	1 230	1 173	1 145	1 165
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-227	-318	-516	-124	-260
Soliditet (%)	79,0	78,9	80,4	81,0	81,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	540	509	486	481	485
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	2 696	2 696	2 696	2 696	2 720
Skuldsättning per kvm totalyta*	2 322	2 322	0	0	0
Drifts- & fastighetskostnader per kvm (kr)	690	647	873	556	722
Sparande per kvm (kr)*	232	182	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	5	0	0	0
Energikostnad (kr)*	295	295	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	50	51	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Drifts- & fastighetskostnader per kvm

Föreningens driftskostnader och fastighetskostnader dividerat med totalytan.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet visar ett underskott på 252 253 kr.

Upplysning vid negativt resultat

Det negativa resultatet beror på att föreningen hade avskrivningar på totalt 492 190 kronor samt på att de långsiktiga energipriserna har ökat kraftigt. Elektrisk uppvärmning via bergvärmepump är föreningens enskilt största driftskostnad. Räntorna för föreningens lån kan komma att bestå eller höjas under året. För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer i så fall en avgiftshöjning genomföras.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes med 10% under 2022 och ytterligare 5% under 2023 för att möta höjda kostnader och inflation.

Lån

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

Uppgiftsskyldighet

Föreningens lån löpte ut i början av 2024 och ligger för tillfället med kort löptid. För att bibehålla föreningens ekonomi i jämvikt måste räntorna gå ned under 2024-25, vilket också är nuvarande prognos från bankerna. Kostnadseffektiv hantering av underhållsåtgärder är också fortsatt av stor vikt.

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 1 589 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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	12 786 327	0	0	12 786 327
Upplåtelseavgift	6 347 343	0	0	6 347 343
Fond för yttre underhåll	1 978 706	0	198 729	2 177 435
Balanserat resultat	-4 833 532	-318 210	-198 729	-5 350 471
Årets resultat	-318 210	318 210	-252 253	-252 253
Totalt	15 960 634	0	-252 253	15 708 381

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 350 471
årets förlust	-252 253
	-5 602 724

behandlas så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-137 625
Avsättning till yttre underhållsfond	198 729
i ny räkning överföres	-5 663 828
	-5 602 724

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



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 324 882	1 229 705
Övriga rörelseintäkter	2	154 238	126 093
Summa rörelseintäkter		1 479 120	1 355 798
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-800 561	-762 303
Driftskostnader	4	-293 825	-263 383
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-119 059	-140 082
Avskrivningar	6	-492 190	-492 190
Summa rörelsekostnader		-1 705 635	-1 657 958
Rörelseresultat		-226 515	-302 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 607	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 345	-16 332
Summa finansiella poster		-25 738	-16 050
Resultat efter finansiella poster		-252 253	-318 210
Årets resultat		-252 253	-318 210



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 466 858	18 938 248
Inventarier	8	250 604	271 404
Summa materiella anläggningstillgångar		18 717 462	19 209 652
Summa anläggningstillgångar		18 717 462	19 209 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		329 676	305 087
Övriga fordringar		164 033	125 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 571	49 301
Summa kortfristiga fordringar		561 280	479 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		615 605	536 066
Summa omsättningstillgångar		1 176 885	1 015 592
SUMMA TILLGÅNGAR		19 894 347	20 225 244



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 133 670

19 133 670

Fond för yttre underhåll

2 177 435

1 978 706

Summa bundet eget kapital

21 311 105

21 112 376

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 350 471

-4 833 532

Årets resultat

-252 253

-318 210

Summa ansamlad förlust

-5 602 724

-5 151 742

Summa eget kapital

15 708 381

15 960 634

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

3 680 000

Summa långfristiga skulder

0

3 680 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 680 000

0

Leverantörsskulder

4 735

51 658

Skatteskulder

11 511

8 512

Övriga skulder

4 540

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

485 180

524 440

Summa kortfristiga skulder

4 185 966

584 610

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 894 347

20 225 244

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-252 253	-318 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		492 190	492 190
Betald skatt		-35 896	1 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		204 041	175 101
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-24 589	-303 520
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 270	-3 372
Förändring av leverantörsskulder		-46 923	-34 148
Förändring av kortfristiga skulder		-34 720	329 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 539	163 779
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-970 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-970 000
Årets kassaflöde		79 539	-806 221
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		536 066	1 342 286
Likvida medel vid årets slut		615 605	536 065

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några väsentliga förändringar i tillämpade redovisningsprinciper förutom att bokfört värde på föreningens byggnad har delats upp i väsentliga komponenter.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. 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 anskaffningsvärden 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

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	736 829	694 275
Hyror lokaler	588 053	535 430
	1 324 882	1 229 705

I årsavgifterna ingår kostnader för vatten, värme och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 310	8 401
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	103 129	108 932
Erhållna statliga bidrag	35 039	0
	154 238	126 093

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-255 323	-228 882
Markytor, trädgård	-170	0
El	-187 063	-241 742
Värme	-81 514	-56 411
Vatten och avlopp	-85 375	-69 351
Sophämtning/renhållning	-77 556	-65 222
Stockholm Gas	-113 561	-100 696
	-800 562	-762 304



Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-51 409	-49 833
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-1 940
Hisservice	-33 976	-11 224
Övriga fastighetskostnader	-34 111	-28 175
Fastighetsförsäkring	-37 785	-47 729
Fastighetsskatt	-90 155	-88 405
Entrémattor	-19 577	-17 272
Bredband	-15 000	-15 000
Sotning	0	-3 805
Brandskydd	-11 811	0
	-293 824	-263 383

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Telefon	0	-1 551
Fastighetsförvaltning	-46 032	-41 704
Möteskostnader	-35 648	-58 643
Bankkostnader	-3 589	-7 539
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 730	-5 162
Revisionsarvoden	-25 203	-23 313
Konsultarvoden	-1 938	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-920	-2 170
	-119 060	-140 082

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-374 908	-374 908
Inventarier	-20 800	-20 800
Ombyggnation	-17 348	-17 348
Bergvärme	-30 634	-30 634
Hissrenovering	-48 500	-48 500
	-492 190	-492 190

Åretsavskrivningar har ökat under året 2022 på grund av att föreningen gått från att redovisa enligt K2 till att redovisa enligt K3.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	17 655 170	16 843 520
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	811 650
Utgående anskaffningsvärde	17 655 170	17 655 170
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 357 322	-1 536 000
Årets avskrivningar enligt plan	-374 908	-374 908
Omklassificering	0	-446 414
Utgående avskrivning enligt plan	-2 732 230	-2 357 322
Planenligt restvärde vid årets slut	14 922 940	15 297 848
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 190 000	22 190 000
Mark	44 053 000	44 053 000
	66 243 000	66 243 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder inkl mark	61 200 000	61 200 000
Lokaler inkl mark	5 043 000	5 043 000
	66 243 000	66 243 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 132 920	3 974 570
Nyanskaffningar	0	970 000
Omklassificering	0	-811 650
Utgående anskaffningsvärde	4 132 920	4 132 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-492 520	-842 452
Årets avskrivningar enligt plan	-96 482	-96 482
Omklassificering	0	446 414
Utgående avskrivning enligt plan	-589 002	-492 520
Planenligt restvärde vid årets slut	3 543 918	3 640 400
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	14 922 940	15 297 848
Ombyggnad	3 543 918	3 640 400
	18 466 858	18 938 248

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	625 000	625 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-353 596	-332 796
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	-374 396	-353 596
Planenligt restvärde vid årets slut	250 604	271 404

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,77	2024-01-17	3 680 000	3 680 000
			3 680 000	3 680 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 680 000	0
Amorteringsfritt				

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Energideklaration

Underskrifter

Stockholm

Emil Larsson
Ordförande

Jonathan Kunfu

Martin Reiche

Hans Hemmingsson

Sanna Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

