



Årsredovisning
för
BRF Kättingen 6
769600-7017

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	2027-12-31

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

Föreningen har under året fortsatt jobba med hissen som haft många driftstopp sedan installationen. Under slutet av året verkar detta ha gett resultat. En läcka i förrådsställarens ventilation upptäcktes och tätades. Föreningen, tillsammans med den verksamhet som hyr föreningens lokal, har under året mottagit klagomål via miljöförvaltningen avseende den skorsten som är ansluten till lokalens vedeldade ugn. Styrelsen följer löpande ärendet och är behjälplig verksamhetsägaren som jobbar på att nå en lösning.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtits under året.

Under 2024 har styrelsen beviljat noll (0) 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 2024
Martin Reiche	Ledamot	Omvald maj 2024
Sanna Jönsson	Ledamot	Omvald maj 2024
Jonathan Kunfu	Ledamot	Avgick Februari 2025
Tyko Carling	Ledamot	Invalid Februari 2025, tidigare Suppleant
Christoffer Sjölin	Ledamot	Invalid Februari 2025

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

Beatrice Fejde

Valberedning

Valberedning har varit Astrid Gröön och Casandra Sjönvall.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-28 och en extra stämma hölls 2025-02-19.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 387	1 325	1 230	1 173	1 145
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-445	-227	-318	-516	-124
Soliditet (%)	78,1	79,0	78,9	80,4	81,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	560	540	509	486	481
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	2 696	2 696	2 696	2 696	2 696
Skuldsättning per kvm totalyta*	2 322	2 322	2 322	0	0
Drifts- & fastighetskostnader per kvm (kr)	743	690	647	873	556
Sparande per kvm (kr)*	78	232	182	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	5	5	0	0
Energikostnad (kr)*	295	295	295	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	50	50	51	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 driftkostnader 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 445 219 kr.

Upplysning vid negativt resultat

Det negativa resultatet beror främst på att föreningen hade avskrivningar på totalt 492 190 kronor samt ökade räntekostnader efter de räntehöjningar som skett under de senaste åren. Elektrisk uppvärmning via bergvärmepump är föreningens enskilt största driftskostnad.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes med 10% under 2022 och ytterligare 5% under 2023 för att möta höjda kostnader och inflation. Ingen avgiftshöjning skedde under 2024.

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. Räntan på föreningens lån har under slutet av 2024 fortsatt nedåt, men de totala räntekostnaderna kommer fortsatt vara högre jämfört med tidigare år. Styrelsen fortsätter bevaka utvecklingen av räntan på det lån föreningen har. 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 1 630 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	2 177 435	-137 625	198 729	2 238 539
Balanserat resultat	-5 350 471	-252 253	-61 104	-5 663 828
Årets resultat	-252 253	252 253	-445 219	-445 219
Totalt	15 708 381	-137 625	-307 594	15 263 162

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 663 828
årets förlust	-445 219
	-6 109 047

behandlas så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-76 745
Avsättning till yttre underhållsfond	198 729
i ny räkning överföres	-6 231 031
	-6 109 047

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 387 237	1 324 882
Övriga rörelseintäkter	2	132 278	154 238
Summa rörelseintäkter		1 519 515	1 479 120
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-858 358	-800 561
Driftskostnader	4	-319 107	-293 825
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-134 322	-119 059
Avskrivningar	6	-492 190	-492 190
Summa rörelsekostnader		-1 803 977	-1 705 635
Rörelseresultat		-284 462	-226 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 290	2 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 047	-28 345
Summa finansiella poster		-160 757	-25 738
Resultat efter finansiella poster		-445 219	-252 253
Årets resultat		-445 219	-252 253

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 995 468	18 466 858
Inventarier	8	229 804	250 604
Summa materiella anläggningstillgångar		18 225 272	18 717 462
Summa anläggningstillgångar		18 225 272	18 717 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		318 590	329 676
Övriga fordringar		166 074	164 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 554	67 571
Summa kortfristiga fordringar		552 218	561 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		759 885	615 605
Summa omsättningstillgångar		1 312 103	1 176 885
SUMMA TILLGÅNGAR		19 537 375	19 894 347

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 133 670	19 133 670
Fond för yttre underhåll		2 238 539	2 177 435
Summa bundet eget kapital		21 372 209	21 311 105
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 663 828	-5 350 471
Årets resultat		-445 219	-252 253
Summa ansamlad förlust		-6 109 047	-5 602 724
Summa eget kapital		15 263 162	15 708 381
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 680 000	3 680 000
Leverantörsskulder		70 706	4 735
Skatteskulder		5 046	11 511
Övriga skulder		7 736	4 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 725	485 180
Summa kortfristiga skulder		4 274 213	4 185 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 537 375	19 894 347

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-445 219	-252 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		492 190	492 190
Betald skatt		-8 506	-35 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		38 465	204 041
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 086	-24 589
Förändring av kortfristiga fordringar		17	-18 270
Förändring av leverantörsskulder		65 971	-46 923
Förändring av kortfristiga skulder		28 740	-34 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		144 280	79 539
Årets kassaflöde		144 280	79 539
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		615 605	536 066
Likvida medel vid årets slut		759 885	615 605

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
Hiss	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	764 119	736 829
Hyror lokaler	623 118	588 053
	1 387 237	1 324 882

I årsavgifterna ingår kostnader för vatten, värme och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 083	7 310
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	111 435	103 129
Erhållna statliga bidrag	0	35 039
	132 278	154 238

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-289 160	-255 323
Markytor, trädgård	-866	-170
El	-148 986	-187 063
Värme	-109 868	-81 514
Vatten och avlopp	-126 077	-85 375
Sophämtning/renhållning	-100 999	-77 556
Stockholm Gas	-82 402	-113 561
	-858 358	-800 562



Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-53 864	-51 409
Obl besiktningskost OVK,hiss	-29 650	0
Hisservice	0	-33 976
Övriga fastighetskostnader	-53 968	-34 111
Fastighetsförsäkring	-41 227	-37 785
Fastighetsskatt	-91 180	-90 155
Entrémattor	-21 638	-19 577
Bredband	-15 000	-15 000
Brandskydd	-12 580	-11 811
	-319 107	-293 824

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-48 900	-46 032
Möteskostnader	-21 174	-35 648
Bankkostnader	-4 149	-3 589
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 681	-5 730
Revisionsarvoden	-25 359	-25 203
Konsultarvoden	-3 125	-1 938
Tillsynsavgift myndigheter	-20 035	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 179	-920
Självrisker vid skada	-4 720	0
	-134 322	-119 060

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
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

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	17 655 170	17 655 170
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	17 655 170	17 655 170
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 732 230	-2 357 322
Årets avskrivningar enligt plan	-374 908	-374 908
Omklassificering	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-3 107 138	-2 732 230
Planenligt restvärde vid årets slut	14 548 032	14 922 940
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	4 132 920
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 132 920	4 132 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-589 002	-492 520
Årets avskrivningar enligt plan	-96 482	-96 482
Omklassificering	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-685 484	-589 002
Planenligt restvärde vid årets slut	3 447 436	3 543 918
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	14 548 032	14 922 940
Ombyggnad	3 447 436	3 543 918
	17 995 468	18 466 858

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Utgående anskaffningsvärde	625 000	625 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-374 396	-353 596
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	-395 196	-374 396
Planenligt restvärde vid årets slut	229 804	250 604

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,880	2025-01-17	3 680 000	3 680 000
			3 680 000	3 680 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 680 000	3 680 000

Amorteringsfritt

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har föreningen hållit en extrastämma där två nya ledamöter och en ny revisor valdes. Föreningen har efter årets utgång fått ett krav ställt mot sig av en boende avseende ett konstruktionsfel i en av vindsvåningarnas golv. Styrelsen hanterar ärendet löpande tillsammans med sitt försäkringsbolag och har konsulterat experter på området.

Underskrifter

Stockholm

Emil Larsson
Ordförande

Tyko Carling

Martin Reiche

Sanna Jönsson

Christoffer Sjölin

Min revisionsberättelse har lämnats

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor