

Årsredovisning 2024

Brf Kättingen 25

702001-2477



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kättingen 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 25	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1949.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 194 kvm och 2 lokaler om 116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Sandberg	Ordförande
Julia Sundell	Styrelseledamot
Christian Jonsson	Styrelseledamot
Ebba Jarnbring	Styrelseledamot
Niklas Dahlquist	Styrelseledamot
Lars Forsell	Styrelsesuppleant
Mats Blomberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Fanny Wiseby
Erika Björck

Firmateckning

"Firman tecknas av styrelsen", "Firman tecknas två i förening av ledamöterna"

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Kristian Sergerstedt	Revisor	Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lånen till 16,9 mkr.

Avgiftshöjning 28% i mars 2024, i januari 2025 gjorde man en sänkning på 15%.

Förändringar i avtal

Sagt upp Stoft (fastighetsförvaltning) för att hitta en annan aktör, avtalet löper t.om. 2025/2026. Bytt städfirma, den nya börjar i slutet på februari. Inget väsentligt men i linje med att vi gått igenom våra leverantörsavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 766 049	2 150 830	2 005 133	1 955 700
Resultat efter fin. poster	188 376	30 823	-86 081	-9 502
Soliditet (%)	9	7	7	7
Yttre fond	2 666 975	1 981 105	1 480 000	740 000
Taxeringsvärde	98 324 000	98 324 000	98 324 000	84 770 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 141	869	817	798
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	87,9	89,4	88,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 703	8 565	8 565	8 565
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 316	8 135	8 135	8 135
Sparande per kvm totalyta, kr	330	258	197	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	37	54	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	207	193	178	183
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	36	29	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	266	262	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	0,78	0,78	0,84
Räntekänslighet (%)	6,75	9,86	10,49	10,73

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	331 438	-	-	331 438
Upplåtelseavgifter	2 289 548	-	-	2 289 548
Fond, yttre underhåll	1 981 105	-	685 870	2 666 975
Balanserat resultat	-3 176 715	30 823	-685 870	-3 831 762
Årets resultat	30 823	-30 823	188 376	188 376
Eget kapital	1 456 199	0	188 376	1 644 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 831 762
Årets resultat	188 376
Totalt	-3 643 387
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	740 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-61 875
Balanseras i ny räkning	-4 321 512
	-3 643 387

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 766 049	2 150 830
Övriga rörelseintäkter	3	-2	19 255
Summa rörelseintäkter		2 766 048	2 170 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 376 379	-1 458 917
Övriga externa kostnader	9	-116 064	-104 451
Personalkostnader	10	12 829	19 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 100	-512 100
Summa rörelsekostnader		-1 991 714	-2 055 488
RÖRELSERESULTAT		774 333	114 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 452	63 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-590 410	-146 828
Summa finansiella poster		-585 958	-83 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		188 376	30 823
ÅRETS RESULTAT		188 376	30 823

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	18 444 611	18 956 711
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 444 611	18 956 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 444 611	18 956 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	35 403
Övriga fordringar	14	40 950	41 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 649	109 294
Summa kortfristiga fordringar		163 599	186 147
Kassa och bank			
Kassa och bank		423 960	1 636 652
Summa kassa och bank		423 960	1 636 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		587 559	1 822 799
SUMMA TILLGÅNGAR		19 032 170	20 779 510

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 620 986	2 620 986
Fond för yttre underhåll		2 666 975	1 981 105
Summa bundet eget kapital		5 287 961	4 602 091
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 831 762	-3 176 715
Årets resultat		188 376	30 823
Summa ansamlad förlust		-3 643 387	-3 145 892
SUMMA EGET KAPITAL		1 644 574	1 456 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 900 000	0
Summa långfristiga skulder		14 900 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	18 800 000
Leverantörsskulder		145 336	182 426
Skatteskulder		8 033	7 588
Övriga kortfristiga skulder		43	340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	334 184	332 957
Summa kortfristiga skulder		2 487 596	19 323 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 032 170	20 779 510

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	774 333	114 598
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	512 100	512 100
	1 286 433	626 698
Erhållen ränta	4 452	479
Erlagd ränta	-596 114	-146 880
Erhållen utdelning	0	62 574
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 771	542 871
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 548	-64 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 011	-162 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	687 308	315 900
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 900 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 212 692	315 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 652	1 320 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	423 960	1 636 652

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kättingen 25 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 504 446	1 907 580
Hysesintäkter, lokaler	241 518	226 752
Övriga intäkter	0	320
Pantförskrivningsavgift	7 305	7 602
Överlåtelseavgift	8 478	8 576
Andrahandsuthyrning	4 302	0
Summa	2 766 049	2 150 830

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-2	-1
Elstöd	0	19 256
Summa	-2	19 255

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	51 369	63 181
Fastighetsskötsel	65 510	61 990
Sotning	0	6 700
Besiktning och service	14 692	39 790
Yttre skötsel	12 896	13 899
Vinterunderhåll	5 792	7 328
Summa	150 259	192 888

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	113 897	266 792
Försäkringsskador	7 488	4 106
Summa	121 385	270 898

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	61 875	54 130
Summa	61 875	54 130

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	86 659	85 578
Uppvärmning	477 016	445 728
Vatten	123 137	83 290
Sophämtning	124 446	104 342
Summa	811 258	718 938

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 458	48 657
Kabel-TV	86 444	83 428
Fastighetsskatt	91 700	89 978
Summa	231 602	222 063

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 629	0
Porto	180	0
Revisionsarvoden	999	18
Övriga förvaltningskostnader	3 770	11 817
Ekonomisk förvaltning	77 856	74 764
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 785	450
Överlåtelsekostnad	8 478	7 878
Pantsättningskostnad	7 305	5 250
Bankkostnader	5 063	4 274
Summa	116 064	104 451

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-10 000	-19 980
Sociala avgifter	-2 829	0
Summa	-12 829	-19 980

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	590 294	146 768
Övriga räntekostnader	116	60
Summa	590 410	146 828

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 442 479	29 442 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 442 479	29 442 479
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 485 768	-9 973 668
Årets avskrivning	-512 100	-512 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 997 868	-10 485 768
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 444 611	18 956 711
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>168 000</i>	<i>168 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 849 000	28 849 000
Taxeringsvärde mark	69 475 000	69 475 000
Summa	98 324 000	98 324 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 116	146 116
Utgående anskaffningsvärde	146 116	146 116
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-146 116	-146 116
Utgående avskrivning	-146 116	-146 116
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 950	40 137
Övriga fordringar	0	1 313
Summa	40 950	41 450

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 005	11 732
Försäkringspremier	61 607	57 951
Kabel-TV	35 037	39 611
Förvaltning	15 000	0
Summa	122 649	109 294

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-11-28	2,57%	9 900 000	11 800 000
SEB	2025-11-28	2,99%	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-11-28	2,57%	5 000 000	5 000 000
Summa			16 900 000	18 800 000
Varav kortfristig del			2 000 000	18 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 426	67 503
El	9 624	11 438
Utgiftsräntor	3 126	8 830
Vatten	18 521	13 914
Löner	0	10 000
Uppl kostn renhållningsavg	15 319	11 839
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 142
Förutbetalda avgifter/hyror	221 170	204 293
Beräknat revisionsarvode	1 998	1 998
Summa	334 184	332 957

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 800 000	18 800 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm kommun

Christian Jonsson
Styrelseledamot

Ebba Jarnbring
Styrelseledamot

Julia Sandberg
Ordförande

Julia Sundell
Styrelseledamot

Niklas Dahlquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Kristian Sergerstedt
Revisor

Borev Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor