

**BF Kettingen No 3 U.P.A.
Org nr 702001-1149**

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

BS MM L# KN
L#
PB

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 28 i kvarteret Kättingen med adress Fridhemsgatan 70 inom S:t Görans församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 13 juni 2019 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Björk	Ordförande	2020
Per Olof Mazetti	Ledamot	2020
Karl Norling	Kassör	2020
Ola Eriksson	Ledamot	2020
Louise Högdahl	Sekreterare	2020
Krister Ahlberg	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Till revisorer för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Hedberg och Bassam Shraydeh samt som suppleanter Lisbeth Olsson och Daniel Lorentzon.

Valberedning utses vid behov.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslutade om ett arvode på 15 000 kr exkl. sociala avgifter för styrelsen att fritt fördela inom sig.

Föreningen äger fastigheten Kättingen nr 28 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett gathus och ett gårdshus, som tillsammans omfattar 36 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt tre lokaler upplåtna med hyresrätt. Total boyta uppgår till 1 936 kvm.

Nybyggnadsår 1904, ombyggnadsår 2010 och värdeår 1929.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen har avtal med :

MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning,
BK Fastighetsservice avseende fastighetsservice och teknisk förvaltning,
Fastighetsägarna avseende funktionskontroll av fjärrvärmeanläggningen samt med
Evident Clean AB gällande lokalvård i entréer och trapphus inkl. mattor.

Snöskottning av innergården sköts av medlemmarna enligt rullande schema.

Gällande takskottning har föreningen avropsavtal med VEO Tack & Fastighet AB.

Handwritten signatures and initials: BS, MH, CH, KB, and a circular stamp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens ekonomiska strategi är att ha ett kassaflöde i balans och att avgifterna skall ligga på en nivå så att de långsiktigt täcker underhåll och renoveringar enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar också för att höja standarden på fastigheten.

Under stämman 2019 konstaterades att 408 000 kronor återstod från den renoveringsbudget som beslutades under stämman 2018, dessa medel beslutades att prioriteras till renovering av klinkergolvet i entrén.

Inga större renoveringar har genomförts under 2019, däremot har styrelsen beslutat att underhållsplanen som togs fram 2013 ska uppdateras under 2020. Arbetet med att anlita en teknisk konsult för detta har påbörjats. Under 2019, har en energideklaration för fastigheten genomförts och en radonmätning har initierats under slutet av året.

Ett större projekt avseende en gemensam avrinning mellan grannföreningarna har varit pågående under året, efter att Fridhemsgatan 72 upptäckt vattenskadorna. Filmning av avrinningsbrunnen har utförts och ett antal åtgärder har och ska vidtagas. En större fråga som fortsatt är under diskussion är hur denna gemensamma avrinning ska hanteras i framtiden, och utredning kring eventuell samfällighet mellan berörda föreningar är pågående.

Föreningen har en ny hyresgäst i en av lokalerna, och har i samband med detta sett över hyresavtalets kommersiella nivåer.

Under det gångna året har 140 000 kr amorterats på föreningens lån. Den totala räntekostnaden uppgift till 102 805 kr. För ytterligare information om föreningens lån, se not 9.

Föreningen har under året bytt bredbandsleverantör vilket har upphandlats gemensamt mellan grannföreningarna. Man har även anlitat en ny ekonomisk förvaltare till MBF, Mälardalens BostadsrättsFörvaltning.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostads- eller bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

FÖRBRUKAT EGET KAPITAL

Föreningens synliga egna kapital är förbrukat. Med hänvisning till fastighetens taxeringsvärde, som överstiger 70 mkr, anser styrelsen att det negativa egna kapitalet täcks av ett större övertvärde i föreningens fastighet. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde och har ökat sina likvida tillgångar med drygt 300 tkr under 2019. Detta styrker att föreningen har en god förmåga att klara den löpande verksamheten inkl. räntor och amorteringar.

Vidare planerar styrelsen att under 2020 låta upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen kommer att, förutom att vara ett verktyg för att styra och planera föreningens framtida underhåll, ge styrelsen ekonomiska förutsättningar för att säkerställa att föreningen klarar kostnaderna för framtida underhåll. Styrelsen avvaktar därför tills vidare med åtgärder för att återställa det egna kapitalet.

BS MU KN
LH B

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 494 147	1 461 874	1 440 906	1 456 632
Resultat efter finansiella poster	kr	400 397	374 454	-709 713	-348 500
Soliditet *	%	neg	neg	neg	neg
Likviditet	%	243	194	157	139
Hysesintäkter lokaler	kr	137 674	133 502	112 534	128 260
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	686	686	514	514
Låneskuld per totala kvm	kr	3 631	3 700	5 052	5 106
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	164	165	113	115
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 480	1 436	1 210	1 379

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Soliditeten är negativ som följd av att föreningens egna kapital är förbrukat, se Väsentliga händelser.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	500 039	20 943	-7 100 988	374 454
Reservering till yttre fond		1 542	-1 542	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			374 454	-374 454
Årets resultat				<u>400 397</u>
Belopp vid årets utgång	500 039	22 485	-6 728 076	400 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 728 075
Årets resultat	400 397
	<u>-6 327 678</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

	1 542
	-6 329 220
	<u>-6 327 678</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	400 397
Dispositioner	-1 542
Årets resultat efter dispositioner	<u>398 855</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 24 027

Handwritten signatures: BS, M6, PAM, L.H., KN, PB.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 524 261	1 522 243
Summa rörelseintäkter		1 524 261	1 522 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-887 889	-943 400
Övriga externa kostnader	4	-66 871	-64 132
Arvoden och personalkostnader	5	-19 713	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 015	-43 015
Summa rörelsekostnader		-1 017 488	-1 050 547
Rörelseresultat		506 773	471 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	252	0
Räntekostnader		-106 628	-97 242
Summa finansiella poster		-106 376	-97 242
Resultat efter finansiella poster		400 397	374 454
Årets resultat		400 397	374 454
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		400 397	374 454
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 542	-1 542
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		398 855	372 912

JOM KN
BS HLL 219 L.H. PB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	557 357	569 244
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	31 128
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>557 357</u>	<u>600 372</u>
Summa anläggningstillgångar		557 357	600 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	24 605	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 624	10 390
Klientmedel i SHB		580 897	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>630 126</u>	<u>10 669</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		880 218	1 145 107
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>880 218</u>	<u>1 145 107</u>
Summa omsättningstillgångar		1 510 344	1 155 776
Summa tillgångar		2 067 701	1 756 148

PAM
 L.H.
 BS MU
 KN
 RB

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

500 039

500 039

Fond för ytre underhåll

22 485

20 943

Summa bundet eget kapital

522 524

520 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 728 075

-7 100 988

Årets resultat

400 397

374 454

Summa fritt eget kapital

-6 327 678

-6 726 534

Summa eget kapital

-5 805 154

-6 205 552

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

7 226 676

7 366 676

Summa långfristiga skulder

7 226 676

7 366 676

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

140 000

140 000

Leverantörsskulder

58 326

82 281

Skatteskulder

3 750

4 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

444 103

368 282

Summa kortfristiga skulder

646 179

595 024

Summa eget kapital och skulder

2 067 701

1 756 148

ROM
BS MLY
LH
KN
PB

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad (1,5%)	ca 67 år	(t.o.m. år 2047)
Innergård	20 år	(t.o.m. år 2037)
Tvättmaskiner	5 år	(t.o.m. år 2019)
Matavfallskvarnar	5 år	(t.o.m. år 2019)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

RAM L.H. LV
BS MY MA PB

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 328 373	1 328 372
Hyror lokaler	137 674	133 502
Återförda reserveringar	28 100	0
Övriga intäkter	30 114	60 369
Brutto	1 524 261	1 522 243
Summa nettoomsättning	<u>1 524 261</u>	<u>1 522 243</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetskötsel	93 534	134 790
Reparationer, löpande underhåll	209 791	207 367
Elavgifter	38 406	30 904
Uppvärmning	332 250	333 997
Vatten och avlopp	51 182	50 767
Renhållning	42 196	41 042
Försäkringar *	3 916	23 170
Kabel-TV / Internet	46 664	36 218
Övriga fastighetskostnader	14 148	30 273
Fastighetsavgift/fastighetskatt	55 802	54 872
Summa driftskostnader	<u>887 889</u>	<u>943 400</u>

* Årets kostnad omfattar enbart november och december på grund av periodisering av försäkringspremien, vilket inte gjorts tidigare år.

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	598	0
Porto	72	0
Föreningsmöten	841	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 031	40 953
Övriga förvaltningskostnader	1 801	3 516
Konsultarvoden	15 250	0
Övriga externa tjänster	0	1 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga externa kostnader	4 136	13 581
Summa övriga externa kostnader	<u>66 871</u>	<u>64 132</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	15 000	0
Sociala kostnader	4 713	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>19 713</u>	<u>0</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	252	0
Summa finansiella intäkter	<u>252</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 123	376 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 123	376 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 079	-111 192
Årets avskrivningar	-11 887	-11 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 966	-123 079
Utgående planenligt värde	<u>241 157</u>	<u>253 044</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 200	316 200
Utgående planenligt värde	316 200	316 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>557 357</u>	<u>569 244</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 432 000	16 674 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	33 000 000
	<u>73 432 000</u>	<u>49 674 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	72 800 000	49 000 000
Lokaler	632 000	674 000
	<u>73 432 000</u>	<u>49 674 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	270 936	270 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 936	270 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-239 808	-208 680
Årets avskrivningar	-31 128	-31 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 936	-239 808
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>31 128</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	19 205	279
Fordran leverantörer	5 400	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>24 605</u>	<u>279</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

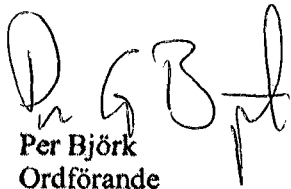
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,34	2021-10-29	2 084 175
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	1 721 663
Stadshypotek	1,54	2022-10-29	1 839 175
Stadshypotek	1,47	2023-01-30	1 721 663
Summa:			7 366 676
Avgår kortfristig del			-140 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 226 676
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			6 666 676

ROM CH B
BS MY KN
WA

Not 11 Ställda säkerheter


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 659 000	7 659 000
Summa ställda säkerheter	7 659 000	7 659 000

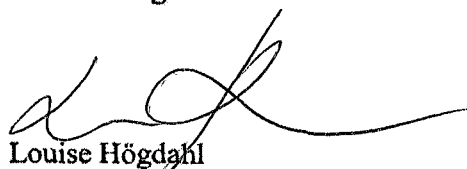
Stockholm 2020-06-11


Per Björk
Ordförande

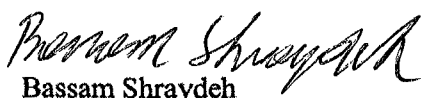

Per Olof Mazetti



Karl Norling

Ola Eriksson *Erfarenhetsd
Suppleant
Kerstin Ahlberg*



Louise Högdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-11.


Bassam Shraydeh
Revisor


Mats Hedberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Kettingen nr 3, Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

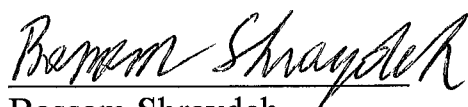
Vi tillstyrker

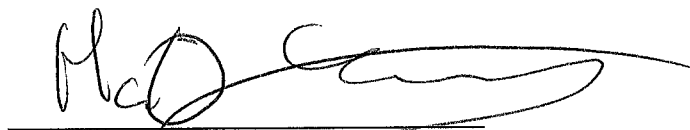
a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets överskott disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 27 maj 2020


Bassam Shraydeh


Mats Hedberg