

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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

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 2021-06-16 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Björk	Ordförande	2022
Per Olof Mazetti	Ledamot	2022
Matts Lissjanis	Ledamot	2022
Ola Eriksson	Ledamot	2022
Tobias Åkerberg	Ledamot	2022
Christer Ahlberg	Suppleant	2022
Eva Holm	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Bassam Shraydeh och Mats Hedberg. Till revisorssuppleant valdes Lisbeth Olsson.

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 två bostadsrätter överlåtits.

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 entré och trapphus inkl. mattor.

Snöskottning av innergården sköts av medlemmarna enligt rullande schema.

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

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.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare.

Föreningen hade tidigare år ett förbrukat eget kapital. En anledning var att en totalrenovering av gården år 2012 kostnadsfördes istället för att aktiveras som en anläggningstillgång. Gårdsrenoveringen har värderats till en avskrivningstid på 50 år. Under räkenskapsåret har en omklassificering gjorts och gårdsrenoveringen har tagits upp som en markanläggning för avskrivning på resterande år, se vidare not 8.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 468 393	1 473 102	1 494 147	1 461 874
Resultat efter finansiella poster	kr	171 595	394 860	400 397	374 454
Soliditet *	%	21	neg	neg	neg
Likviditet	%	310	291	234	194
Hysesintäkter lokaler	kr	140 029	144 738	137 674	133 502
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	686	686	686	686
Låneskuld per totala kvm	kr	3 493	3 562	3 631	3 700
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	171	153	164	165
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 506	1 556	1 480	1 436

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Negativ soliditet tidigare år som följd av förbrukat eget kapital, se ovan 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	24 027	-6 329 221	394 860
Reservering till yttre fond		194 000	-194 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-87 485	87 485	
Balansering av föregående års resultat			394 860	-394 860
Årets resultat				<u>171 595</u>
Belopp vid årets utgång	500 039	130 542	-6 040 876	171 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 150 090
Årets resultat	171 595
	<hr/>
	1 321 685

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	194 000
I ny räkning balanseras	1 127 685
	<hr/>
	1 321 685

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	171 595
Dispositioner	-194 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-22 405

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	324 542
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 479 303	1 485 807
Summa rörelseintäkter		1 479 303	1 485 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-890 701	-803 268
Periodiskt underhåll	4	0	-87 485
Övriga externa kostnader	5	-125 178	-68 478
Arvoden och personalkostnader	6	0	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 064	-11 887
Summa rörelsekostnader		-1 210 943	-990 831
Rörelseresultat		268 360	494 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 507	2 505
Räntekostnader		-99 272	-102 621
Summa finansiella poster		-96 765	-100 116
Resultat efter finansiella poster		171 595	394 860
Årets resultat		171 595	394 860
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		171 595	394 860
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	87 485
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-194 000	-194 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-22 405	200 860

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 549 159	545 470
Inventarier, verktyg och installationer	9	31 150	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 580 309</u>	<u>545 470</u>
Summa anläggningstillgångar		7 580 309	545 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	17
Övriga fordringar	10	15 392	15 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 497	39 250
Klientmedel i SHB		1 054 620	842 447
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 119 509</u>	<u>897 106</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		827 430	827 429
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>827 430</u>	<u>827 429</u>
Summa omsättningstillgångar		1 946 939	1 724 535
Summa tillgångar		9 527 248	2 270 005

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		500 039	500 038
Fond för yttre underhåll		130 542	24 027
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		630 581	524 065
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 150 090	-6 329 220
Årets resultat		171 595	394 860
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 321 685	-5 934 360
Summa eget kapital		1 952 266	-5 410 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 721 663	5 002 501
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 721 663	5 002 501
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 365 013	2 224 175
Leverantörsskulder		70 243	74 832
Skatteskulder		5 206	4 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 857	373 839
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		5 853 319	2 677 799
Summa eget kapital och skulder		9 527 248	2 270 005

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)
Gårdsrenovering	50 år	(t.o.m. år 2061)
Innergård	20 år	(t.o.m. år 2037)
Tvättmaskiner	5 år	(t.o.m. år 2019)
Matavfallskvarnar	5 år	(t.o.m. år 2019)
Postboxar	5 år	(t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 328 364	1 328 364
Hyror lokaler	155 436	155 076
Övriga intäkter	10 910	12 705
Brutto	1 494 710	1 496 145
Hysesförluster vakanser lokaler	-15 407	-10 338
Summa nettoomsättning	<u>1 479 303</u>	<u>1 485 807</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	106 373	88 878
Reparationer, löpande underhåll	164 214	137 751
Elavgifter	39 022	34 460
Uppvärmning	347 901	309 839
Vatten och avlopp	57 001	54 188
Renhållning	51 153	43 452
Försäkringar	24 536	23 628
Kabel-TV / Internet	35 566	40 581
Övriga fastighetskostnader	6 091	12 637
Fastighetsavgift/fastighetskatt	58 844	57 854
Summa driftskostnader	<u>890 701</u>	<u>803 268</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Renovering av mur	0	24 217
Byte fläktar	0	34 580
Dörrautomatik	0	28 688
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>87 485</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kontorsmaterial	69	0
Kommunikation	1 436	501
Porto	1 938	0
Föreningsmöten	15 217	2 736
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 976	56 603
Övriga förvaltningskostnader	4 204	3 454
Konsultarvoden	38 304	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Summa övriga externa kostnader	<u>125 178</u>	<u>68 478</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	0	15 000
Sociala kostnader	0	4 713
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>19 713</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 960	1 289
Övriga ränteintäkter	547	1 216
	—	—
Summa finansiella intäkter	<u>2 507</u>	<u>2 505</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 123	376 123
Omklassificering gårdsrenovering	7 190 965	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 567 088	376 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-146 853	-134 966
Årets avskrivningar	-187 276	-11 887
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 129	-146 853
Utgående planenligt värde	<u>7 232 959</u>	<u>229 270</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 200	316 200
Utgående planenligt värde	316 200	316 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 549 159</u>	<u>545 470</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 432 000	20 432 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
	<hr/>	<hr/>
	73 432 000	73 432 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	72 800 000	72 800 000
Lokaler	632 000	632 000
	<hr/>	<hr/>
	73 432 000	73 432 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	270 936	270 936
Årets anskaffningar postboxar	38 938	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 874	270 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-270 936	-270 936
Årets avskrivningar	-7 788	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 724	-270 936
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>31 150</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	9 992	9 992
Fordran leverantörer	5 400	5 400
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 392</u>	<u>15 392</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,75	2022-05-02	2 084 175
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	1 721 663
Stadshypotek	1,54	2022-10-29	1 559 175
Stadshypotek	1,47	2023-01-30	1 721 663
Summa skulder till kreditinstitut			7 086 676
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-140 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 225 013
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 721 663
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 386 676

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 659 000	7 659 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 659 000</u>	<u>7 659 000</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Per Björk
Ordförande

Per Olof Mazetti

Matts Lissjanis

Ola Eriksson

Tobias Åkerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Bassam Shraydeh
Revisor

Mats Hedberg
Revisor

Deltagare

PER BJÖRK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Björk

Per Björk
bronampelle@gmail.com

2022-05-19 12:11:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

OLA ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLA NORRMAN ERIKSSON

Ola Eriksson
Ola.Eriksson@hig.se

2022-05-23 08:34:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PER-OLOF MAZETTI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per-Olof Mazetti

Per-Olof Mazetti
mazetti@world-domination.com

2022-05-24 12:27:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATTS LISSJANIS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Matts Gunnar Lissjanis

Matts Lissjanis
matts.lissjanis@gmail.com

2022-05-25 06:58:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

TOBIAS ÅKERBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tobias Carl Olof Åkerberg

Tobias Åkerberg
tobias.co.akerberg@gmail.com

2022-05-25 07:23:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BASSAM SHRAYDEH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bassam Shraydeh

Bassam Shraydeh

bassam.shraydeh@hotmail.com

2022-05-25 08:23:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS HEDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS HEDBERG

Mats Hedberg

matsohedberg@gmail.com

2022-05-25 10:08:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Kettingen nr 3, Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Bassam Shraydeh

Mats Hedberg

Deltagare

BASSAM SHRAYDEH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bassam Shraydeh

Bassam Shraydeh

bassam.shraydeh@hotmail.com

2022-05-25 10:23:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS HEDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS HEDBERG

Mats Hedberg

matsohedberg@gmail.com

+46707663104

2022-05-25 10:25:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post