

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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2023-06-08 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Björk	Ordförande	2024
Per Olof Mazetti	Ledamot	2024
Matts Lissjanis	Ledamot	2024
Ola Eriksson	Ledamot	2024
Tobias Åkerberg	Ledamot	2024 Avflyttad
Christer Ahlberg	Suppleant	2024
Christina Mansfeld	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1981-01-28.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Marc Vos och Alexis Lindhé. Till revisorssuppleant valdes Lisbeth Olsson och Bassam Shraydeh.

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 och lokalyta 93 kvm. Nybyggnadsår 1904, ombyggnadsår 2010 och värdeår 1929.

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2031.

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

Kassör Tobias Åkerberg har avgått som ledamot, per november 2023. Tillförordnad kassör fram till nästa årsstämma har valts in Dante Cherco.

Inga investeringsprojekt har utförts under året.

Löptiden för ett antal bundna lån har under året gått ut, och lånen ligger nu med rörlig ränta. Föreningen har idag knappt 7 miljoner i lån, se vidare not 12.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 10 % gällande fr.o.m. 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020*</u>
Nettoomsättning	kr	1 518 689	1 494 700	1 479 303	1 485 807
Resultat efter finansiella poster	kr	-67 113	29 086	171 595	394 860
Soliditet	%	21	21	21	neg
Likviditet	%	189	205	310	291
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686	686	686	686
Skuldsättning per kvm	kr	3 516	3 588	3 660	3 733
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 516	3 588	3 660	3 733
Energikostnad per kvm	kr	248	222	229	206
Räntekänslighet	%	5,1	5,2	5,3	5,4
Sparande per kvm	kr	122	205	189	255
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 866	1 644	1 506	1 556
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,47			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Negativ soliditet tidigare år som följd av förbrukat eget kapital.

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s. 8.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	500 039	324 542	1 127 685	29 086
Reservering till yttre fond		75 000	-75 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-143 039	143 039	
Balansering av föregående års resultat			29 086	-29 086
Årets resultat				-67 113
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	500 039	256 503	1 224 810	-67 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 224 810
Årets resultat	-67 113
	<hr/>
	1 157 697

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	194 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-75 838
I ny räkning balanseras	1 039 535
	<hr/>
	1 157 697

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-67 113
Dispositioner	-118 162
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-185 275

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	374 665
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 518 689	1 494 700
Summa rörelseintäkter		1 518 689	1 494 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-895 590	-881 887
Periodiskt underhåll	5	-75 838	-143 039
Övriga externa kostnader	6	-86 976	-106 239
Arvoden och personalkostnader	7	-19 257	-19 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 819	-225 527
Summa rörelsekostnader		-1 305 480	-1 375 942
Rörelseresultat		213 209	118 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 987	2 110
Räntekostnader		-284 309	-91 782
Summa finansiella poster		-280 322	-89 672
Resultat efter finansiella poster		-67 113	29 086
Årets resultat		-67 113	29 086
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-67 113	29 086
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		75 838	143 039
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-194 000	-75 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-185 275	97 125

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 903 889	8 068 920
Inventarier, verktyg och installationer	10	15 574	23 362
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 919 463</u>	<u>8 092 282</u>
Summa anläggningstillgångar		7 919 463	8 092 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30	0
Övriga fordringar	11	9 861	9 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 870	53 866
Klientmedel i SHB		535 556	468 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>586 317</u>	<u>532 039</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		817 334	827 430
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>817 334</u>	<u>827 430</u>
Summa omsättningstillgångar		1 403 651	1 359 469
Summa tillgångar		9 323 114	9 451 751

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		500 039	500 039
Fond för yttre underhåll		256 503	324 542
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		756 542	824 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 224 810	1 127 685
Årets resultat		-67 113	29 086
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 157 697	1 156 771
Summa eget kapital		1 914 239	1 981 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	3 363 350
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		0	3 363 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	6 806 676	3 583 326
Leverantörsskulder		75 654	45 383
Skatteskulder		19 754	11 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 791	466 542
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		7 408 875	4 107 049
Summa eget kapital och skulder		9 323 114	9 451 751

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 213 209 118 758

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 227 819 225 527

Erhållen ränta 3 987 2 110

Erlagd ränta -284 309 -91 782

160 706 **254 613**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 12 955 1 173

Ökning/minskning leverantörsskulder 30 271 -24 860

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 48 205 60 277

Kassaflöde från den löpande verksamheten **252 137** **291 203**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -55 000 -737 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-55 000** **-737 500**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -140 000 -140 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-140 000** **-140 000**

Årets kassaflöde **57 137** **-586 297**

Likvida medel vid årets början **1 295 753** **1 882 050**

Likvida medel vid årets slut **1 352 890** **1 295 753**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är fr.o.m. räkenskapsår 2022 upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,63 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 328 364	1 328 364
Hyror lokaler	173 604	159 084
Övriga hyrestillägg	156	0
Övriga intäkter	16 778	13 423
Brutto	<u>1 518 902</u>	<u>1 500 871</u>
Hysesförluster vakanser lokaler	-213	-6 171
Summa nettoomsättning	<u>1 518 689</u>	<u>1 494 700</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	98 524	100 183
Reparationer, löpande underhåll	128 407	166 116
Elavgifter	41 190	38 596
Uppvärmning	360 261	328 266
Vatten och avlopp	77 768	63 009
Renhållning	42 585	38 105
Försäkringar	27 387	25 968
Kabel-TV / Internet	43 410	41 169
Övriga fastighetskostnader	3 309	10 596
Fastighetsavgift/fastighetskatt	72 749	69 879
Summa driftskostnader	<u>895 590</u>	<u>881 887</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Brandsläckare	38 306	0
Värmepump	18 782	0
OVK-besiktning	18 750	0
Reparation kallvattenledning	0	38 164
Putsreparation	0	35 000
Ventilbord hiss	0	69 875
Summa periodiskt underhåll	<u>75 838</u>	<u>143 039</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kommunikation	2 678	0
Föreningsmöten	2 997	2 347
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 920	62 080
Övriga förvaltningskostnader	12 651	5 400
Konsultarvoden	0	31 250
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa övriga externa kostnader	<u>86 976</u>	<u>106 239</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	15 000	14 994
Sociala kostnader	4 257	4 256
Summa arvoden, personalkostnader	<u>19 257</u>	<u>19 250</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 256	1 861
Övriga ränteintäkter	731	249
Summa finansiella intäkter	<u>3 987</u>	<u>2 110</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 304 588	7 567 088
Inköp tilläggsisolering fönster	55 000	737 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 359 588	8 304 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-551 868	-334 129
Årets avskrivningar	-220 031	-217 739
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-771 899	-551 868
Utgående planenligt värde	<u>7 587 689</u>	<u>7 752 720</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 200	316 200
Utgående planenligt värde	316 200	316 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 903 889</u>	<u>8 068 920</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 760 000	24 760 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
	<hr/>	<hr/>
	84 760 000	84 760 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	760 000	760 000
	<hr/>	<hr/>
	84 760 000	84 760 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	309 874	309 874
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 874	309 874
Ingående ackumulerade avskrivningar	-286 512	-278 724
Årets avskrivningar	-7 788	-7 788
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 300	-286 512
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>15 574</u>	<u>23 362</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	9 861	9 850
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 861</u>	<u>9 850</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,89	2024-10-30	2 084 175
Stadshypotek	3,76	2024-10-30	1 279 175
Stadshypotek	4,95	2024-02-02	1 721 663
Stadshypotek	4,53	2024-02-02	1 721 663
Summa skulder till kreditinstitut			6 806 676
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			-6 666 676
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 106 676

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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

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

Marc Vos
Revisor

Alexis Lindhé
Revisor

Deltagare

PER BJÖRK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 15:55:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Björk

Datum

Per Björk

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.47.25.7

OLA ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-30 13:24:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLA NORRMAN ERIKSSON

Datum

Ola Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.243.11.16

PER-OLOF MAZETTI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 13:13:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per-Olof Mazetti

Datum

Per-Olof Mazetti

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.183.1.114

MATTS LISSJANIS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-30 13:05:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Matts Gunnar Lissjanis

Datum

Matts Lissjanis

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.204.137

MARC VOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 06:18:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARC ERIK VILHELM VOS

Datum

Marc Vos

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 164.10.46.61

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 20:03:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alexis Daniel Lindhé

Datum

Alexis Lindhé

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.204.99