

Årsredovisning 2024
Brf Kättingen 26



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kättingen 26
716417-5148

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

LHS
JK
B
SM
R

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Kättingen 26

Verksamhetsår: 2024

Verksamheten

Allmänt

Föreningen registrerades 1981-03-02 som bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08. Föreningens firma är Brf Kättingen 26.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman i mars 2024:

Ramses Bichara	ordförande
Jeanette Landby	kassör
Sebastian Meyer	sekreterare
Jan-Eric Rönngren	medlem
Lou-Lou Skoog	medlem
Hannes Persson	suppleant
Staffan Engström	suppleant

Styrelsen har protokollfört 11 sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Föreningens kontaktperson med Bostadsrätterna har varit Ramses Bichara.

Revisorer

Revisor har varit Anne Bergström
Revisorssuppleant har varit Mandus Lundmark.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla Molin , Madeleine Bengtson och Johan Granman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2024

Av föreningens 27 st medlemslägenheter har tre (3) bytt ägare under året.

Förvaltning

Kamerala förvaltare har varit Ramses Bichara.

Fastigheten

Filmning av avloppen

B 2HS
SM

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Den underhållsplan föreningen följer har modifierats under året för att anpassa sig till förhållandena.

<i>Planerade aktiviteter</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Beräknad kostnad i kr</i>
Relining av avloppsrören	2025	4 000 000
		<i>Beloppet osäkert</i>

År Genomförda större aktiviteter

1985: Totalrenovering av allt i fastigheten
1998: Huvudporten ommålad och helt nya inre portar
1998: Alla lås och nycklar byttes ut (utom dom för lägenheterna)
1999: Vindarna inreddes till två lägenheter
2001: Taken målades om
2001: Några balkonger sattes upp
2002: Värmeregleringen datoriserad
2002: Två balkonger till sattes upp
2006: Relining av avloppet (i källaren)
2006: Nya tvättmaskiner och torkrumsfläkt
2007: Nytt betonggolv i affärslokalen
2007: Sopkarusellen utbytt mot skåp på gården
2007: Fler balkonger
2009: Totalrenovering av gatufasaden
2010: Helt ny bastu med vilorum och toalett
2010: Renovering av bakregården (ihop med grannarna runt den)
2011: Fasadsprickor mot gården reparerades
2014: Sista omgången balkonger (och utgångar mot gården)
2015: Målning av alla fönster (utom mot gatan)
2017: Ny hiss i gårdshuset
2017: Taken målades om
2018: Byte av fläktar och insättning av luftventiler där det krävdes
2019: Byte av värmecentralen
2020: Reparation av bakre gårdens fasad
2021: Inga större åtgärder
2022: Vattenreningsfilter för kallvatten och värmesystem. Matavfallsskåp
2023: Förstärkning av gårdsbalkarna.
2024: Inga större aktiviteter

LHS
B JK SM YOR

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	1 461 936	1 442 360	1 383 468	1 384 637
Resultat efter finansiella poster	-65 735	122 317	41 796	260 196
Soliditet (kapital / tillgångar)	40%	40%	40%	39%
Årsavgifternas andel av intäkterna i %	78%	79%		
Bostadsyta	1 890	1 890	1 890	1 890
Totalyta (inkl. lokal)	2 042	2 042	2 042	2 042
Årsavgifter per kvm bostadsyta (kr)	601	601	601	601
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 219	3 239	3 259	3 279
Belåningsgraden (Lån / Taxeringsvärde) i %	7%	7%	7%	8%
Sparande per kvm (kr)	1 642	157799%		
Räntekänslighet i %	1%	1%		
Taxeringsvärde (kr)	88 432 000	88 432 000	88 432 000	78 234 000
Markvärdet (kr)	59 000 000	59 000 000	59 000 000	51 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter (kr)	5 602 588	5 602 588	5 602 588	5 602 588
Avsättning underhållsfond per kvm total yta	1 106	971	835	699
Avskrivning per kvm total yta	2 668	2 537	2 407	2 283
Elkostnader per kvm total yta (<i>allmänna utrymmen</i>)	41	37	37	25
Värmekostnad per kvm total yta	196	177	155	153
Energikostnad per kvm boende yta	256	231		
Vattenkostnad per kvm total yta	50	41	35	41

Behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 497 493
Årets resultat	-343 088
Totalt	-3 840 581

Styrelsen föreslår att ovanstående ansamlade förlust disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	-265 296
Avsättning till balkongfond	-12 058
Balanseras i ny räkning	-4 117 934
Totalt	-3 840 581

Reservation för yttre underhåll bör vara 0,3% av taxeringsvärde 265 296

Tillämpas från 2019.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials:
 B, J, LHS, SM, YOR

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fonder</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	3 553 518	2 049 070	1 982 105	-3 063 770	-156 369
Avsättning till yttre fond			265 296	-265 296	
Avsättning till balkongfond			12 058	-12 058	
Resultatdisposition				-156 369	156 369
Årets resultat					-343 088
	3 553 518	2 049 070	2 259 459	-3 497 493	-343 088

Resultaträkning

	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	2	1 461 936	1 442 360
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m m	3	-5 633	-14 186
Reparationer	4	-54 236	-32 464
Underhåll	5	-120 840	-10 650
Taxebundna kostnader	6	-800 221	-719 489
Försäkring och avgäld	7	-90 202	-77 994
Fastighetsskatt	13	-58 790	-55 333
Förvaltningskostnader	8	-37 314	-49 792
Styrelsearvode	9	0	0
Summa Fastighetskostnader		-1 167 235	-959 908
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		294 701	482 452
<i>Avskrivningar</i>		-266 044	-266 044
Rörelseresultat		28 657	216 408
<i>Finansiella poster</i>			
Intäckter av ränta och liknande (<i>aktieförsäljning</i>)		0	0
Kostnader av räntor och liknande	10	-94 392	-95 424
Resultat efter finansiella poster		-65 735	120 984
Årets resultat		-343 088	-156 369

2HS
B SM
x

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 661 220	6 771 283
Fastighetsförbättringar	12	857 394	1 013 375
Insats SBC		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		7 521 014	7 787 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 075	99 632
Kassa och bank			
Bank		2 552 170	2 430 364
Fonder (anskaffningsvärde = 521 991,62 kr)		552 039	552 039
Summa omsättningstillgångar		3 104 209	2 982 403
Summa TILLGÅNGAR		10 689 297	10 869 092

✓ LHS
SM
B
JL

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-3 553 518	-3 553 518
Upplåtelseavgifter		-2 049 070	-2 049 070
Fond för yttre underhåll		-1 797 174	-1 531 878
Balkongfond		-462 285	-450 227
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst(-) eller förlust(+)		3 220 139	3 063 770
Årets resultat		343 088	156 369
<i>Summa eget kapital</i>		<u>-4 298 819</u>	<u>-4 365 887</u>
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>	15	-6 083 192	-6 121 132
Övriga skulder till kreditinstitut	17	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-14 936	-123 212
Skatteskulder		0	0
Mottagna dispositioner		-60 000	-60 000
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Bredbandskonto för FridhemsLAN		-70 521	-103 941
Förinbetalda avgifter och hyra	16	-74 518	-94 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	-90 507	0
<i>Summa skulder</i>		<u>-6 393 673</u>	<u>-6 503 206</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>-10 692 492</u>	<u>-10 869 092</u>


 LHS
 SM

Kassaflödesanalys

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat		-343 088	-156 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		543 398	543 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>200 309</u>	<u>387 028</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-) Minskning(+) av rörelsefordringar		35 558	22 079
Ökning(+) Minskning(-) av rörelseskulder		-71 593	48 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>164 274</u>	<u>458 070</u>
Investeringsverksamheten		0	-128 461
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-128 461</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-37 940	-37 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-37 940</u>	<u>-37 940</u>
Årets kassaflöde		<u>126 334</u>	<u>291 669</u>
Likvida medel vid årets början		2 982 403	2 690 733
Likvida medel vid årets slut		3 104 209	2 982 403

B
LHS
S
YSE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp anges i Skr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	År	Andel (%) av bokf. värde
Stomme, grund och restpost	100	60
Stammar, värme	30	10
Stammar, vatten	30	10
VVS, värmeundercentral, styrning	10	2
Fasader	15	3
Balkonger	13	1
Tak	48	2
Hissar	25	1,5
Ventilation, kanaler, fläktar mm	20	2,5
El, ledningar, kabel, central	35	1,5
El, apparater & svagström	35	1,5
Kabel-TV och bredband	20	1,5
Tvättstuga, maskiner	10	2,5
Bastu	20	1

Handwritten notes: *Handwritten initials and marks, including "JHS", "SM", and "JL".*

Not 2 Nettoomsättning (Intäkter)

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 135 620,00	1 135 620,00
Hysesintäkter, lokal	326 316,00	306 348,00
Övriga intäkter	0,00	392,00
	1 461 936,00	1 442 360,00

Not 3 Fastighetsskötsel (Förbrukn och betaln för tjänst)

	2024	2023
Material	-3 656,00	-10 358,60
VVS-utrustning underh	-1 827,50	0,00
Gårdskostnader	-149,00	-577,00
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	0,00	-3 250,00
	-5 632,50	-14 185,60

Not 4 Reparationer (Trasigt, lagas eller ersätts)

	2024	2023
Hyseslokal	0,00	-7 899,00
Tvättstuga, utrustning	-389,00	-779,00
El, värme, vatten och ventilation	-31 296,00	-9 025,00
Hissar	-19 113,00	-6 663,00
Vattenskador	-3 000,00	0,00
Fönster, portar och balkonger	-438,00	-8 098,00
	-54 236,00	-32 464,00

Not 5 Underhåll (Inte trasigt, men dags att byta eller utöka)

	2024	2023
El, värme, vatten och ventilation	0,00	-1 019,00
Sotning	-38 665,00	0,00
VVS-utrustning underh	-77 823,00	
Hissar	0,00	0,00
Tak och fasader	-4 352,00	-8 237,00
Gårdar	0,00	-1 394,00
	-120 840,00	-10 650,00

Not 6 Taxebundna kostnader (Avtalsbundet)

	2024	2023
Vatten & avlopp	-101 990,00	-84 318,26
Fjärrvärme	-401 172,00	-360 544,00
El	-83 288,00	-75 234,00
Hissinspektion och avtal	-20 661,00	-23 868,00
Sopor, tidningsinsamling, städning & mattor	-140 703,00	-123 562,74
Kabel-TV	-33 016,00	-31 418,00
Bredband	-19 390,95	-19 211,25
	-800 220,95	-718 156,25

JHS
 B SM
 K YBR

Not 7 Försäkring och avgäld (*Avgifter*)

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	-90 201,50	-77 994,00

Not 8 Förvaltningskostnader (*Hantering av pengar*)

	2024	2023
Självrisk, hyresförluster mm	0,00	0,00
Förvaltningskostnader & föreningsavgifter	-5 723,00	-5 515,00
Revision	-14 175,00	-14 175,00
Jurist-, konsult- och bankkostnader mm	-5 355,00	-15 673,00
Övriga förvaltningskostnader (inkl stämma+städdagar)	-12 060,80	-14 428,80
	-37 313,80	-49 791,80

Not 9 Arvoden (*Ersättning för styrelsearbete*)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	0,00	0,00
Styrelsearvoden	0,00	0,00
Arvode internrevisor	0,00	0,00
Sociala kostnader	0,00	0,00
	0,00	0,00

Not 10 Räntekostnader o dylikt (*Lån*)

	2024	2023
Räntekostnader, bank	-94 392,00	-95 424,00

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 006 322,58	11 006 322,58
Omklassificeringar	0,00	0,00
Vid årets slut	11 006 322,58	11 006 322,58
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 235 040,00	-4 124 977,00
Omklassificeringar	0,00	0,00
Årets avskrivning	-110 063,00	-110 063,00
Vid årets slut	-4 345 103,00	-4 235 040,00
Redovisat värde vid årets slut	6 661 219,58	6 771 282,58
Taxeringsvärden		
Byggnad	29 432 000,00	29 432 000,00
Mark	59 000 000,00	59 000 000,00
Summa	88 432 000,00	88 432 000,00

BR SM
JOK X LKS

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 624 914	1 624 914
-Årets förbättringar	334 440	334 440
Vid årets slut	1 959 354	1 959 354
 <i>Akkumulerat avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-945 979	-789 998
-Årets avskrivningar	-155 981	-155 981
Vid årets slut	-1 101 960	-945 979
	857 394	1 013 375

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto (inbetald under 2023)	-58 790	-55 333

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	39 205	43 527
Övrigt	24 870	56 105
	64 075	99 632

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löper ut	2023-12-31	Amortering	2024-12-31
SEB Bolån	1,40%	2026-12-28	1 109 514	0	1 109 514
SEB Bolån	1,21%	2030-09-28	3 779 294	0	3 779 294
SEB Bolån	2,72%	2026-10-28	1 270 264	37 940	1 232 324
			6 159 072		6 121 132

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>(Inte periodiserade)</i>	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	0	0
Upplupna räntor	0	0
Förinbetalda avgifter och hyra	-74 518	-94 921
Upplupen kostnader och förinbetalda intäkter	-90 507	0
Fjärrvärme	0	0
	-165 025	-94 921

LHS
B SM
JLH

Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Ansvarsförbindelser	inga	inga

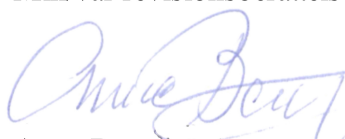
UNDERSKRIFTER

Ort och datum Stockholm 2025-03-10

		
Ramses Bichara	Jeanette Landby	Sebastian Meyer
Ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot

	
Jan-Eric Rönngren	Lou-Lou Skoog
Styrelseledamot	Styrelseledamot

Min/vår revisionsberättelse har lämnats den ¹⁸ *Älvsjö* 25 03 18

	
Anne Bergström	Mandus Lundmark
Revisor	Internrevisor

JL SM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kättingen 26, org. nr. 716417-5148.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kättingen 26 och för räkenskapsåret 20240101-20241231 det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva revisionsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut och åtgärder i bostadsrättsföreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2025-03-18


Anne Bergström

P.S. Vill tacka för ören med Kättingen 26.
Nu skall jag ägna mig åt fritidshus
och skogs promenader D.S.