

Årsredovisning

för

Brf Kättingen 5

702001-2469

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Kättingen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet i huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2001-06-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 39 bebyggdes 1943 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 44 lägenheter och 3 lokaler, varav 1 lägenhet och 3 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 042 kvm Total lokalyta: 237 kvm

Styrelse

Styrelsen har mellan ordinarie stämma 2014-04-28

Ordinarie	Oskar Rosén Lisa Enström Patrik Orneman Anna Levin Per Jonsson	ordförande kassör avgått under året
Suppleanter	Sarah Lind Marie Sillén	ordinarie efter Patrik Orneman
Revisorer		
Ordinarie	Kerstin Norlin Otto Granberg	Allegretto Revision AB Förtroendevald
Revisorssuppleant	Catharina Sandén	Förtroendevald

ku
ZE OR
P3 AS

Valberedningen

Anna Levin
Annika Högländ

Fastighetens tekniska status

Under 2013 gjordes en 20-årig underhållsplan i samarbete med Habistat och Valvet Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 49 813 kronor under år 2014 (fg år 68 618 kronor). Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 505 958 kronor, varav 396 095 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen. De planerade underhållen avser byte av undercentral, högtrycksspolning av stammarna, upprustning av innergården och byte av trappan till lokalen på hörnet.

Ungefär 15 personer deltog på föreningens årliga vårstädning som avslutades med mat och dryck på innergården. Container fanns som vanligt på plats för att ge medlemmarna möjlighet att slänga grovsopor. I samband med vårstädning så snyggades innergården till genom att plantera nya växter och hantverkare togs in för att laga trädetaljerna.

Under våren genomfördes spolning av stammarna som enligt underhållsplanen ska spolas var 7:e år.

Under sommaren så byttes fjärrvärmecentralen ut.

Ett nytt sparkonto har öppnats på SBAB under hösten för att få en högre ränta på det kapital föreningen har på banken.

Obligatorisk ventilationskontrollen (OVK) har genomförts och godkänts.

Då det förelåg misstankar om läckage från taket som har orsakat fuktskador på innertaket genomfördes under hösten en takbesiktning. Vid takbesiktningen framkom att skorstenarna är i dåligt skick, det läcker in vid skorstenarna dessutom är murbruket löst och har ramlat bort på vissa delar. Rekommendationen från besiktningen var att under våren tätas och klä in skorstenarna i plåt vilket styrelsen tittar på offerter för att åtgärda i vår.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Nytt hyreskontrakt ska förhandlas med L'unique Hang för föreningens lilla lokal vars kontrakt går ut i 2015-07-01.

Skorstenarna ska under våren rustas upp, de behöver tätas och ytskiktet ska bättras förslagsvis genom att täcka skorstenarna i plåt.

Balkongerna ska besiktigas och eventuellt brister ska åtgärdas.

ker
27 EE OR
A JL

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Valvet Förvaltning Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Kollektivt bostadsrättstillägg har under 2013 lagts till föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2013-07-01. Styrelsen bedömde höjningen som lämplig eftersom större kostnader för underhåll av fastigheten förestår. Senast årsavgifterna höjdes var 2007.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Ku
OR
P> AS

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 509	1 388	1 339	1 332
Resultat efter finansiella poster	-189	-2	121	-28
Soliditet (%)	96,1	96,5	86,7	86,7
Kassalikviditet (%)	675,5	652,5	814,3	778,2
Reservering av yttre reparationsfond (tkr)	194	134	124	124
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	756	825	701	705
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	516	508	501	501
Lån kronor per kvm yta	0	0	302	305

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 794 804
årets förlust	-203 218
	1 591 586

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	194 095
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-396 374
i ny räkning överföres	1 793 865
	1 591 586

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ku
P) 28 OR
R AL

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 508 584	1 388 183
Övriga rörelseintäkter		23 769	12 938
Summa rörelseintäkter		1 532 353	1 401 121
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 402 032	-1 045 640
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-173 722	-195 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 057	-170 787
Summa rörelsekostnader		-1 742 811	-1 412 211
Rörelseresultat		-210 458	-11 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 240	10 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-15 119
Summa finansiella poster		7 240	-4 441
Resultat efter finansiella poster		-203 218	-15 531
Resultat före skatt		-203 218	-15 531
Årets resultat	6	-203 218	-15 531

ku
P7 OR
AR

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 617 615	4 784 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	290 157	1 110 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 064	37 561
Summa kortfristiga fordringar		324 222	1 148 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 092 164	290 039
Summa omsättningstillgångar		1 416 386	1 438 277
SUMMA TILLGÅNGAR		6 034 001	6 222 949

kl
P7 OR
kl

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 370	445 370
Upplåtelseavgifter		2 973 203	2 973 203
Reservfond		33 437	33 437
Yttre reparationsfond		755 704	824 858
Summa bundet eget kapital		4 207 713	4 276 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 794 804	1 741 181
Årets resultat	11	-203 218	-15 531
Summa fritt eget kapital		1 591 586	1 725 650
Summa eget kapital		5 799 299	6 002 517
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		25 014	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 875	30 104
Skatteskulder		5 884	0
Övriga skulder	12	0	2 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	200 929	187 741
Summa kortfristiga skulder		209 688	220 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 034 001	6 222 949

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Pantsatta fastighetsinteckningar			0
Ej pantsatta fastighetsinteckningar		6 764 000	6 764 000
Summa ställda säkerheter		6 764 000	6 764 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Klu
P7 OK
fl H

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1943.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

ku
P7 2501
RZK

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	56 320	52 800
Hysesintäkter lokaler	398 664	297 133
Årsavgifter bostäder	1 053 600	1 038 250
Övriga ersättningar och intäkter	6 220	500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 549	12 438
	1 532 353	1 401 121

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	49 813	68 618
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	505 958	203 532
	555 771	272 150

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel / städning entreprenad	87 342	80 202
Obligatorisk ventilationskontroll	19 500	0
Besiktning / Serviceavtal	11 815	8 391
Energideklarationer	0	7 375
Yttre skötsel / Snöröjning	10 355	5 000
Fastighetsel	11 400	19 938
Uppvärmning	294 617	295 669
Vatten	51 202	45 182
Sophämtning	53 617	52 176
Fastighetsförsäkring	50 847	48 732
Självrisk/reparation försäkringsskador	44 400	0
Kabel-TV / Internet	133 688	133 654
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	77 478	77 170
	846 261	773 489

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	23 004	28 202
Styrelsearvode	44 000	43 999
Revisionsarvode	15 688	14 156
Förvaltningsarvode	59 496	58 672
Övriga externa tjänster/kostnader	9 853	33 133
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 858	4 113
Lagstadgade sociala avgifter	13 824	13 509
	173 723	195 784

ku
P7 ~~ZE~~ OK
SL AK

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-203 218	-15 531
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	167 057	170 787
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-194 095	-134 379
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	396 374	203 533
	166 118	224 410

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 864 244	6 864 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 864 244	6 864 244
Ingående avskrivningar	-3 079 572	-2 912 515
Årets avskrivningar	-167 057	-167 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 246 629	-3 079 572
Utgående redovisat värde	3 617 615	3 784 672
Taxeringsvärden byggnader	19 733 000	19 733 000
Taxeringsvärden mark	25 060 000	25 060 000
	44 793 000	44 793 000
Bokfört värde byggnader	3 617 615	3 784 672
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
	4 617 615	4 784 672

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	24 171	23 998
Skattefordringar	0	61
Andra kortfristiga fordringar	6 864	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	259 122	1 086 618
	290 157	1 110 677

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 484	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 580	37 561
	34 064	37 561

kl
P/ ZE
H

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 370	3 006 640	824 858 0	1 741 181	-15 531
Disposition av föregående års resultat:			-69 154	53 623	15 531
Årets resultat					-203 218
Belopp vid årets utgång	445 370	3 006 640	755 704	1 794 804	-203 218

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 134 379/-203 533 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-203 218	-15 531
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	167 057	170 787
Likviditet från resultatet	-36 161	155 256
Förändring Kortfristiga fordringar exkl avr ISS (IB - UB)	-3 479	-10 551
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-10 744	-16 623
Likviditet från rörelsekapitalet	-14 223	-27 174
Ackumulerad likviditet från rörelsen	-50 384	128 082
Förändring depositioner	25 014	
Amortering lån		-688 018
Likviditet från investeringar och lån	25 014	-688 018
Årets kassaflöde	-25 370	-559 936
Likvida medel		
Kassa och bank	1 092 164	290 039
Avräkning ISS Facility Services AB	259 122	1 086 618
Likvida medel vid årets slut	1 351 286	1 376 657

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga skulder	0	2 586
	0	2 586

ICU
P7 2E OF
R H

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	29 333	29 333
Upplupna sociala avgifter	9 530	9 530
Förskottsbetalda hyror och avgifter	103 744	78 058
Upplupna vatten avgifter	0	2 094
Upplupna uppvärmningskostnader	41 822	37 183
Upplupna elavgifter	0	5 665
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 797
Beräknat arvode för revision	16 500	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 581
	200 929	187 741


Stockholm den -12 mars 2015



Per Jonsson



Oskar Rosén



Sarah Lind



Anna Levin

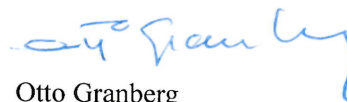


Lisa Enström

Vår revisionsberättelse har lämnats . 19 mars 2015



Kerstin Norlin Allegretto Revision AB
Auktoriserad revisor



Otto Granberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kättingen 5

Org.nr 702001-2469

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kättingen 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär dett att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kättingen 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

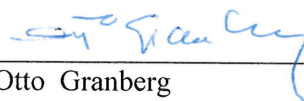
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2015



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor



Otto Granberg