

Årsredovisning
för
Brf Kättingen 5

702001-2469

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Kättingen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. 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 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-16 bestått av:

Ordinarie	Oskar Rosén	ordförande
	Hans Rumén	kassör (avgått på egen begäran 2015-09-17)
	Lisa Enström	kassör
	Anna Levin	
	Sven Sjödin	

KR
AL
LL
OR
SS
C.27

Suppleanter Christopher Munkestam ordinarie efter Hans Rumén
Per Wiberg

Revisorer
Ordinarie Kerstin Norlin Allegretto Revision AB
Otto Granberg Förtroendevald

Revisorssuppleant
Catharina Sandén Förtroendevald

Valberedningen
Staffan Lundström
Annika Högland

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.

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 92 891 kronor under år 2015 (fg år 49 813 kronor).
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 212 906 kronor. De planerade
underhållen avser reparation av skorstenar och installation av tryckstegringsanläggning.

Ungefär 15 personer deltog på föreningens årliga vårstädning som avslutades med mat och dryck på
innergården. En extrainsatt höströjning ägde rum då container fanns på plats för att ge medlemmarna
möjlighet att slänga grovsopor. Ca 6 personer deltog på höströjningen.

Under våren renoverades skorstenarna på taket för att åtgärda brister som uppmärksammades i samband
med takbesiktning i slutet av 2014.

Under sommaren sattes det in en tryckregleringsanläggning för att öka trycket på tappvattnet.

Under hösten har förhandlingar skett med en ny hyresgäst till den stora lokalen på hörnet och vi hälsar
dem välkomna från och med 4:e januari 2016.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrning
under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från
styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

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 innan dess var
2007.

KL
AL
CE
OR
2014

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 512	1 509	1 388	1 339
Resultat efter finansiella poster (tkr)	101	-203	-16	107
Soliditet (%)	96	96	96	87
Kassalikviditet (%)	777	675	652	814
Reservering av yttre reparationsfond (tkr)	194	194	134	124
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	553	756	825	701
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	516	516	508	501
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	302

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 793 865
årets vinst	100 707
	1 894 572
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	194 095
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-212 906
i ny räkning överföres	1 913 383
	1 894 572

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

KH
AL
EE
OR
S
C. m

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 512 132	1 508 584
Övriga rörelseintäkter		21 506	23 769
Summa rörelseintäkter		1 533 638	1 532 353
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 089 106	-1 402 032
Övriga externa kostnader	5	-130 442	-115 899
Personalkostnader	6	-54 712	-57 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 057	-167 057
Summa rörelsekostnader		-1 441 317	-1 742 811
Rörelseresultat		92 321	-210 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 760	7 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374	0
Summa finansiella poster		8 386	7 240
Resultat efter finansiella poster		100 707	-203 218
Resultat före skatt		100 707	-203 218
Årets resultat		100 707	-203 218

ker
SL
LL
OR
→
C4

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 450 558	4 617 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	566 839	290 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 100	34 064
Summa kortfristiga fordringar		592 939	324 221
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 099 436	1 092 164
Summa kassa och bank		1 099 436	1 092 164
Summa omsättningstillgångar		1 692 375	1 416 385
SUMMA TILLGÅNGAR		6 142 933	6 034 000

100
11
28
08
13
C

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	3 418 573	3 418 573
Reservfond		33 437	33 437
Yttre reparationsfond		553 425	755 704
Summa bundet eget kapital		4 005 435	4 207 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 793 865	1 794 804
Årets resultat		100 707	-203 218
Summa fritt eget kapital		1 894 572	1 591 586
Summa eget kapital		5 900 007	5 799 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		25 014	25 014
Summa långfristiga skulder		25 014	25 014
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 348	2 875
Skatteskulder		6 545	5 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	178 019	200 927
Summa kortfristiga skulder		217 912	209 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 142 933	6 034 000

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

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

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

100
H
28
OR
C

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	58 080	56 320
Hysesintäkter lokaler	400 452	398 664
Årsavgifter bostäder	1 053 600	1 053 600
Övriga ersättningar och intäkter	820	6 220
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 686	17 549
	1 533 638	1 532 353

KL
M
28
OR
13

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	92 891	49 813
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	212 906	505 958
	305 797	555 771

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	72 002	87 342
Obligatorisk ventilationskontroll	0	19 500
Besiktning / Serviceavtal	12 551	11 815
Yttre skötsel / Snöröjning	5 000	10 355
Fastighetsel	14 350	11 400
Uppvärmning	299 777	294 617
Vatten	54 686	51 202
Sophämtning	60 822	53 617
Fastighetsförsäkring	51 752	50 847
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 352	44 400
Försäkringsersättning	-2 352	0
Kabel-TV / Internet	133 746	133 688
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	78 622	77 478
	783 308	846 261

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	32 511	23 004
Revisionsarvode	18 000	15 688
Förvaltningsarvode	65 560	59 496
Övriga externa tjänster/kostnader	6 925	9 853
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 446	7 858
	130 442	115 899

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Lagstadgade sociala avgifter	10 712	13 824
	54 712	57 824

kan
ML
26
OR
23
C. 47

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 864 244	6 864 244
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 864 244	7 864 244
Ingående avskrivningar	-3 246 629	-3 079 572
Årets avskrivningar	-167 057	-167 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 413 686	-3 246 629
Utgående redovisat värde	4 450 558	4 617 615
Taxeringsvärden byggnader	19 733 000	19 733 000
Taxeringsvärden mark	25 060 000	25 060 000
	44 793 000	44 793 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	24 307	24 171
Andra kortfristiga fordringar	0	6 864
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	542 532	259 122
	566 839	290 157

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 654	8 484
Förutbetalda kabel-TV	9 008	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 438	25 580
	26 100	34 064

Not 10 Förändring av eget kapital

	Reservfond	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 437	3 418 573	755 704	1 794 804	-203 218
Ianspråktagande yttre fond			-396 374		
Disposition av föregående års resultat:			194 095	-939	203 218
Årets resultat					100 707
Belopp vid årets utgång	33 437	3 418 573	553 425	1 793 865	100 707

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 194 095/-396 374 kronor enligt stämmobeslut.

ken
ll
OR
in

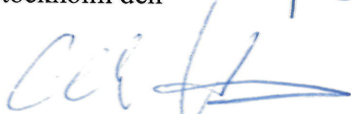
Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	445 370	445 370
Upplåtelseavgifter (BRF)	3 046 203	3 046 203
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-73 000	-73 000
	3 418 573	3 418 573

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	29 333	29 333
Upplupna sociala avgifter	9 216	9 530
Förskottsbetalda hyror och avgifter	75 310	103 744
Upplupna vatten avgifter	10 000	0
Upplupna uppvärmningskostnader	37 317	41 822
Beräknat arvode för revision	16 844	16 500
	178 020	200 929

Stockholm den - 25 februari 2016


Christopher Munkestam



Oskar Rosén



Sven Sjödin


Anna Levin


Lisa Enström

Vår revisionsberättelse har lämnats . 26 februari 2016


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 2015.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär det att hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015-12-31 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 2015.

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 revisionssed 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.

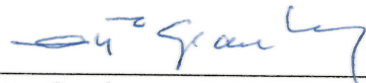
Uttalanden

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

Stockholm den 26 februari 2016



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor



Otto Granberg