

Årsredovisning
för
Brf Kättingen 5

702001-2469

Räkenskapsåret
2016



OR Cn *[signature]* S JT km

Styrelsen för Brf Kättingen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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.

OR CMA S JT

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-03-15 bestått av:

Ordinarie	Oskar Rosén Christoffer Munkestam Sven Olof Sjödin Johanna Soto Jon Tegnér	ordförande
Suppleanter	Marie Sillén Selim Erten	

Ordinarie Revisor	Kerstin Norlin	Allegretto Revision AB
----------------------	----------------	------------------------

Revisors- suppleant	Otto Granberg	Förtroendevald
------------------------	---------------	----------------

Valberedningen

Staffan Lundström Annika Högländ

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 räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 89 507 kronor under år 2016 (fg år 92 891 kronor).
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 18 750 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsuthyrningar 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.

Ku

OR G A B J J

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 509	1 512	1 509	1 388
Resultat efter finansiella poster (tkr)	178	101	-203	-16
Soliditet (%)	97	96	96	96
Kassalikviditet (%)	2 420	777	675	652
Reservering av yttre reparationsfond (tkr)	194	194	194	134
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	535	553	756	825
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	516	516	516	508
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	0

Förändring eget kapital

	Reservfond	Övr bundet eget kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	33 437	3 418 573	553 425	1 793 865	100 707	5 900 007
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			194 095	-194 095		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-212 906	212 906		
Balanseras i ny räkning				100 707	-100 707	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		4 567 600				
Årets resultat					177 583	
Belopp vid årets utgång	33 437	7 986 173	534 614	1 913 383	177 583	10 645 190

ku

ORC 2/11 15 11

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 913 383
årets vinst	177 583
	2 090 966

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	194 095
i ny räkning överföres	1 896 871
	2 090 966

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

Ken

OK C 3  JS. JT

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 509 426	1 512 132
Övriga rörelseintäkter		12 737	21 506
Summa rörelseintäkter		1 522 163	1 533 638
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 000 953	-1 089 106
Övriga externa kostnader	5	-128 108	-130 442
Personalkostnader	6	-56 106	-54 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 057	-167 057
Summa rörelsekostnader		-1 352 225	-1 441 317
Rörelseresultat		169 938	92 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 645	8 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-374
Summa finansiella poster		7 645	8 386
Resultat efter finansiella poster		177 583	100 707
Resultat före skatt		177 583	100 707
Årets resultat		177 583	100 707

ku

OK C3 C4 JT

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 283 501	4 450 558
Summa materiella anläggningstillgångar		4 283 501	4 450 558
Summa anläggningstillgångar		4 283 501	4 450 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	5 116 428	566 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 045	26 100
Summa kortfristiga fordringar		5 157 473	592 939
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 530 611	1 099 436
Summa kassa och bank		1 530 611	1 099 436
Summa omsättningstillgångar		6 688 084	1 692 375
SUMMA TILLGÅNGAR		10 971 585	6 142 933

ku

OK C-2 Offt 35 JT

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 986 173	3 418 573
Reservfond		33 437	33 437
Yttre reparationsfond		534 614	553 425
Summa bundet eget kapital		8 554 224	4 005 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 913 383	1 793 865
Årets resultat		177 583	100 707
Summa fritt eget kapital		2 090 966	1 894 572
Summa eget kapital		10 645 190	5 900 007
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	10	50 014	25 014
Summa långfristiga skulder		50 014	25 014
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 521	33 348
Skatteskulder		14 030	6 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	234 830	178 019
Summa kortfristiga skulder		276 381	217 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 971 585	6 142 933

keu

OR ~~caj~~ JTS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	24 200	58 080
Hysesintäkter lokaler	426 454	400 452
Årsavgifter bostäder	1 058 772	1 053 600
Övriga ersättningar och intäkter	300	820
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 437	20 686
	1 522 163	1 533 638

ku

OR C3 AH JT JS

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	89 508	92 891
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	18 750	212 906
	108 258	305 797

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	78 752	72 002
Besiktning / Serviceavtal	8 543	12 551
Yttre skötsel / Snöröjning	20 093	5 000
Fastighetsel	22 889	14 350
Uppvärmning	321 613	299 777
Vatten	82 754	54 686
Sophämtning	68 136	60 822
Fastighetsförsäkring	53 010	51 752
Självrisk/reparation försäkringsskador	39 236	2 352
Försäkringsersättning	0	-2 352
Kabel-TV / Internet	109 077	133 746
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	88 592	78 622
	892 695	783 308

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	22 762	32 511
Revisionsarvode	16 312	18 000
Förvaltningsarvode	69 464	65 560
Övriga externa tjänster/kostnader	13 384	6 925
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 186	7 446
	128 108	130 442

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Lagstadgade sociala avgifter	12 106	10 712
	56 106	54 712

ken

OR C 3 CH JT JS

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-3 413 686	-3 246 629
Årets avskrivningar	-167 057	-167 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 580 743	-3 413 686
Utgående redovisat värde	4 283 501	4 450 558
Taxeringsvärden byggnader	19 752 000	19 733 000
Taxeringsvärden mark	36 128 000	25 060 000
	55 880 000	44 793 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	24 439	24 307
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	5 091 989	542 532
	5 116 428	566 839

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 871	8 654
Förutbetald kabel-TV	9 125	9 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 520	0
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	8 529	8 438
	41 045	26 100

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mottagna depositioner	50 014	25 014
	50 014	25 014

ku

OR C- och JS JT

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	29 333	29 333
Upplupna sociala avgifter	9 216	9 216
Förskottsbetalda hyror och avgifter	117 737	75 310
Upplupna vatten avgifter	19 683	10 000
Upplupna uppvärmningskostnader	41 706	37 317
Beräknat arvode för revision	17 156	16 844
	234 831	178 020

Stockholm den 18 april 2017



Christopher Munkestam



Oskar Rosén

Sven Sjödín



Johanna Soto



Jon Tegnér

suppleant
Marie Billén
Marie Billén
ersätter Sven Sjödín

Min revisionsberättelse har lämnats 19 april 2017



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kättingen 5, org.nr 702001-2469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

ken

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Ku

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2017

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin

Auktoriserad revisor