

Styrelsen för BRF Kättingen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2001-01-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 6	2000	Stockholms stad

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes med ett gathus 1884 och med ett gårdshus 1905. Husen består av 4 våningar samt 2 vindsvåningar i gathuset.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1578 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- bostadsrätter (25 st) 1358 kvm
- lokaler (1 st) 220 kvm

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>
2	17	6

I lokalen bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Avtal med löptid t.o.m.</u>
Restaurang	220	2015-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

HH. &
WGB

Övriga avtal

- Lokalvård: Pousette städservice
- Entremattor: Initial AB
- Hissar: Kone

Föreningen har bredbandsuppkoppling via OwnIT genom FridhemsLan.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

Föreningens sista hyresrätt såldes under året.

Under 2013 har ingen ansökan om andrahandsupplåtelse kommit till styrelsen.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Holmgren	Ledamot	Ordförande
Mikael Valier	Ledamot	
Emil Larsson	Ledamot	
Shabnam Khabazbashi	Ledamot	
Peter Olszamowski	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har många möten mellan delar av styrelsen ägt rum samt även en frekvent kontakt via mail har förekommit.

Revisor

Jörgen Schumacher perioden 2013-01-01 2013-12-03

Sylvia Ceamanos perioden 2013-12-04 2013-12-31

Valberedning

Valberedning har varit Nadinne Witenheim samt Carl Lindgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-30

Extrastämma hölls den 2013-12-03

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.H.", "J.S.", and "S.C.".

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar inklusive anslutningar till våtrum och kök	1968
Fjärrvärme installerades i fastigheten och samtliga radiatorer byttes ut	1999
Hiss installeras	2001
Gathusets fasad mot innergård renoverades och målades	2001
Två vindsvåningar byggdes	2002
Fasad mot gatan målades	2003
Fastighets LAN installerades	2003
Totalrenovering av trapphus, samtliga lägenhetsdörrar byttes samt all armatur	2004
Underhåll och målning av tak	2005
Ny belysning på innergården	2005
Utvändigt underhåll (kittning/målning) av fönster	2006
Installation av utrustning för att hindra råttinträngning i källare	2008
Genomförd energideklaration	2008
Genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2008
Slamsugning och spolning av avloppsstammar	2010
Uppgradering och injustering av värmeanläggning	2010
Nybyggnation av balkonger mot innergård (finansierat av resp. bostadsrättshavare)	2011
Nya entredörrar	2011
Fasadrenovering av gårdshus	2011
Ytterligare insatser för att täcka hål i källarvägg för att förhindra råttinträngning	2011
Utvecklingsarbete med föreningens hemsida	2011
Genomförd OVK med vissa anmärkningar men som har åtgärdats 2014	2013
Genomgång och komplettering av ventilationen	2013
Nytt expansionskärl och genomgång värmesystem	2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya stadgar antogs av stämman som syftar till att på ett mer organiserat sätt inspektera våtrumsrenoveringar så att dessa genomförs på ett beständigt och säkert sätt. Föreningens policy att låta renovera stammar i samband med medlems våtrumsrenovering fortsatte också att brukas vid de två renoveringar som skedde under året.

I slutet av 2013 genomfördes en våtrumsbesiktning i samtliga lägenheter för att ge beslutsunderlag kring behov av underhåll och hur avlägset eller angeläget en stamrenovering är i nuläget.

Väsentliga händelser hittills under 2014

Under de första månaderna i 2014 har styrelsen låtit genomföra åtgärder för att stärka säkerheten mot vattenskador utifrån den besiktning som genomfördes i slutet av 2013. Målet är att följa branschreglerna "säkert vatten" så långt som detta är möjligt.

Samtliga avloppsstammar ska under våren 2014 spolas rena och fotograferas så att vi därigenom ges ett fullgott underlag inför framtida beslut om renovering av fastigheternas avloppssystem.

En kompletterande OVK-besiktning ska också genomföras under våren 2014. Besiktningen syftar till en uppföljning av att de brister som konstaterades vid den ordinarie besiktningen 2013 är åtgärdade. Det är viktigt att påpeka att godkända ventilationskontroller är vi tvingade till att uppnå enligt lag.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.H.", "E", and "H".

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomi kan i allt väsentligt sägas vara god men är till stor del beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. Det ekonomiska resultatet är sämre jmf med 2012 och förklaras i huvudsak med att betydande kostnader har lagts ner på underhållsarbeten av våra fastigheter.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2013.

Lån

Föreningen har 1 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 2.180.000 kr. Se not 12.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (26,3 %) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tKr)	1 075	1 129	1 126	1 141
Res efter fin. poster (tKr)	-328	-71	-74	89
Årsavg. per kvm bostadsyta (kr)	472	455	467	480
Soliditet (%)	87	69	56	56
Lån per kvm	1 611	4 346	6 194	6 194
Driftskostnader per kvm	727	561	546	539

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 178 371
årets förlust	-327 594

-2 505 965

behandlas så att

till reservfond avsättes	90 567
i ny räkning överföres	-2 596 532

-2 505 965

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

HL.
EL
D

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		638 781	615 488
Hysesintäkter	1	397 302	429 635
Övriga intäkter	2	38 795	84 057
		1 074 878	1 129 180
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-230 183	-73 751
Taxebundna kostnader	4	-510 920	-451 893
Övriga driftskostnader	5	-189 009	-173 043
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-176 035	-93 854
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-59 090	-62 015
Av- och nedskrivningar	7, 8, 9, 10	-146 393	-146 393
		-1 311 630	-1 000 948
Rörelseresultat		-236 751	128 232
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 382	17 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 225	-217 347
		-90 843	-200 154
Resultat efter finansiella poster		-327 594	-71 922
Resultat före skatt		-327 594	-71 922
Skatt på årets resultat		0	-18 163
Årets resultat		-327 594	-90 085

HL.
EC
J

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	16 075 520	16 147 520
Inventarier	8	458 600	479 400
Ombyggnation	9	1 630 702	1 643 712
Fasadrenovering	10	689 901	730 484

Summa materiella anläggningstillgångar

18 854 723

19 001 116

Summa anläggningstillgångar

18 854 723

19 001 116

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		28 725	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 940	37 503
		59 665	38 230

Kassa och bank

425 836

542 775

Summa omsättningstillgångar

485 501

581 005

SUMMA TILLGÅNGAR

19 340 224

19 582 121

HL.
EL
S
A

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 343 927

11 691 721

Upplåtelseavgift

6 347 343

3 258 549

Fond för yttre fond

733 137

642 570

19 424 407

15 592 840

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-2 268 938

-2 088 286

Årets resultat

-327 594

-90 085

-2 596 532

-2 178 371

Summa eget kapital

16 827 875

13 414 469

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

2 180 000

5 880 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

162 196

108 455

Aktuella skatteskulder

0

25 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

170 153

154 080

Summa kortfristiga skulder

332 349

287 652

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 340 224

19 582 121

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

10 000 000

10 000 000

10 000 000

10 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hil.", "EC", and other illegible marks.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd: 2003:4

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Inventarier	3,33
Ombyggnation	0,75
Fasadrenovering	5,00

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.H.", "EL", and other illegible marks.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra	12 750	76 945
Hyra lokaler	355 712	324 800
Fast.skatt ej moms	28 840	27 890
	397 302	429 635

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Bredband	0	44 290
Balkong	8 760	5 840
Övr ersättningar och intäkter	25 837	22 351
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 198	11 576
	38 795	84 057

Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-229 705	-73 277
Markytor, trädgård	-478	-474
	-230 183	-73 751

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-34 686	-30 260
Värme	-297 276	-285 554
Vatten och avlopp	-42 158	-42 740
Sophämtning/renhållning	-36 564	-36 135
Gas	-100 236	-57 204
	-510 920	-451 893

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-38 928	-38 928
Hisservice	-15 255	-18 886
Fastighetsförsäkring	-25 819	-25 302
Kabel-tv	-26 552	-25 784
F-skötsel	-4 128	-1 234
Övriga fastighetskostnader	-32 557	-19 691
Entrémattor	-12 299	-10 244
Bredband	-28 403	-30 664
Telefon	-5 068	-2 310
	-189 009	-173 043

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-34 792	-34 788
Bankkostnader	-7 911	-6 392
Föreningsavgift	-5 008	-4 971
Möteskostnader	-10 470	-6 025
Konsultarvoden	-105 079	-31 678
Revisionsarvode	-12 775	-10 000
	-176 035	-93 854

Not 7 Byggnader och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 843 520	16 843 520
nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärden	16 843 520	16 843 520
Ackumulerande avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-696 000	-624 000
Årets avskrivningar enligt plan	-72 000	-72 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-768 000	-696 000
Planeligt restvärde vid årets slut	16 075 520	16 147 520
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 806 000	14 085 000
Mark	16 878 000	16 104 000
	31 684 000	30 189 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	28 800 000	27 400 000
Lokaler	2 884 000	2 789 000
	31 684 000	30 189 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.H.", "EC", and several illegible marks.

Not 8 Inventarier

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	625 000	625 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	625 000	625 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-145 600	-124 800
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
Utgående avskrivningar enligt plan	-166 400	-145 600
Planenligt restvärde vid årets slut	458 600	479 400

Not 9 Byggnadsrenoveringar

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 734 782	1 734 782
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 734 782	1 734 782
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-91 070	-78 060
Årets avskrivningar enligt plan	-13 010	-13 010
Utgående avskrivningar enligt plan	-104 080	-91 070
Planenligt restvärde vid årets slut	1 630 702	1 643 712

Not 10 Fasadrenovering

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	811 650	811 650
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	811 650	811 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 166	-40 583
Årets avskrivningar enligt plan	-40 583	-40 583
Utgående avskrivningar enligt plan	-121 749	-81 166
Planenligt restvärde vid årets slut	689 901	730 484

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.H.", "EC", and several illegible marks.

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 691 721	3 258 549	642 570	-2 088 286	-90 085
Disp av föreg. års res				-90 085	90 085
Förändring under året	652 206	3 088 794	90 567	-90 567	-327 594
Belopp vid årets utgång	12 343 927	6 347 343	733 137	-2 268 938	-327 594

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

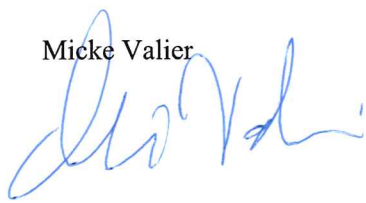
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
			2013-12-31	2012-12-31
Nordea	2,510	3 mån	2 180 000	5 880 000
			2 180 000	5 880 000

Kortfristig del av långfristig skuld

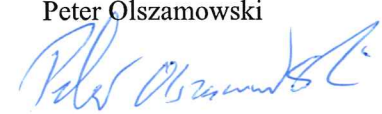
0
0

Stockholm den 15/4 2014


Hans Holmgren


Micke Valier

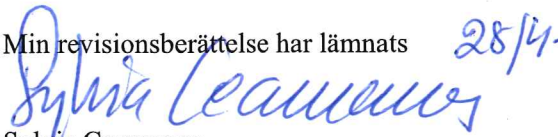

Emil Larsson

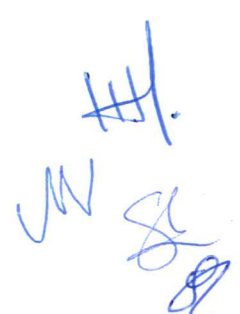

Peter Olszamowski


Somaieh Khabazbashi

Min revisionsberättelse har lämnats

28/4- 2014


Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kättningen 6

Org.nr 769600-7017

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kättningen 6 för räkenskapsåret 2013.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2013-05-10 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kättningen 6 för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2014-01-28



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor