

Styrelsen för BRF Kättingen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-09-01 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 1576 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- bostadsrätter (25 st) 1353 kvm
- lokaler (1 st) 220 kvm
- lager (1st) 3 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	2018-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

AK
EA SL

Övriga avtal

- Lokalvård: Pousette städservice
- Entremattor: Initial AB
- Hissar: KM Service

Föreningen har bredbandsuppkoppling via OwnIT genom FridhemsLan.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Under 2015 har styrelsen beviljat en (1) andrahandsupplåtelse.

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:

Erik Allertz	Ledamot	Ordförande
Alexander Karlsson	Ledamot	
Emil Larsson	Ledamot	
Carl Lindgren	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

Sylvia Ceamanos

Valberedning

Valberedning har varit Hans Holmgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-27

AK
EA CL
SL

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
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	2012
Genomgång och komplettering av ventilationen	2012
Nytt expansionskärl och genomgång värmesystem	2013
Spolning och filmning av avloppsstammar	2014
Kompletterande arbeten med ventilationen	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ytterligare ventilationsarbeten utfördes för att få godkänd OVK-besiktning. Flera av föreningens badrum renoverades i sin helhet, och ventilationsarbetena påverkade också två nyligen renoverade badrum där taket sänkts. I samband med ett inbrott byttes låskolvorna i fastighetens ytterdörrar ut, och en dörröppnareautomatik installerades. En fastighetsbesiktning utfördes av Storholmen Förvaltning AB.

Väsentliga händelser hittills under 2016

Offertter intagna för installation av bergvärmepump. Delvis ommålad fasad mot gatan.

AK
EA CL
SC

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomi kan i allt väsentligt sägas vara god men är sårbar för större oförutteda underhåll och förutsätter att medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere. Vissa större tekniska underhåll är planerade inom den kommande femårsperioden, vilket föranleder fortsatt kostnadskontroll och eventuella åtgärder.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2015.

Lån

Föreningen har 1 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 2.180.000 kr. Se not 9.

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 1 243 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 (22 %) 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)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 171	1 109	1 075	1 129	1 126
Resultat efter finansiella poster	-167	-162	-328	-71	-74
Soliditet (%)	87	87	87	69	56
Årsavg/ kvm bostadsrättsyta (kr)	485	485	472	455	467
Lån per kvm	1 611	1 611	1 611	4 346	6 194
Driftskostnader per kvm	762	682	727	561	546

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 853 684
årets förlust	-167 074
	-3 020 758
behandlas så att	
till reservfond avsättes	95 052
i ny räkning överföres	-3 115 810
	-3 020 758

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

AKEC
EA CLG

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 103 453	1 066 452
Övriga intäkter	2	67 952	42 103
		1 171 405	1 108 555
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-779 243	-675 092
Driftskostnader	4	-252 291	-248 227
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 018	-124 220
Avskrivningar	6	-174 731	-174 731
		-1 307 283	-1 222 270
Rörelseresultat		-135 878	-113 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter		181	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 377	-48 567
		-31 196	-48 385
Resultat efter finansiella poster		-167 074	-162 100
Resultat före skatt		-167 074	-162 100
Årets resultat		-167 074	-162 100

AK 9L
EA 048L

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 088 261	18 242 192
Inventarier	8	417 000	437 800
Summa materiella anläggningstillgångar		18 505 261	18 679 992
Summa anläggningstillgångar		18 505 261	18 679 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		52 377	53 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 258	20 115
		69 635	73 134
<i>Kassa och bank</i>		318 636	312 388
Summa omsättningstillgångar		388 271	385 522
SUMMA TILLGÅNGAR		18 893 532	19 065 514

AK-EC
ET-CP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 343 927	12 343 927
Upplåtelseavgift		6 347 343	6 347 343
Fond för yttre underhåll		923 241	828 189
		19 614 511	19 519 459
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 948 737	-2 691 584
Årets resultat		-167 074	-162 100
		-3 115 810	-2 853 684
Summa eget kapital		16 498 701	16 665 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 180 000	2 180 000
Summa långfristiga skulder		2 180 000	2 180 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 159	42 819
Upplupna kostnader		157 672	176 921
Summa kortfristiga skulder		214 831	219 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 893 532	19 065 514
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AKS
Etag

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1
Inventarier	3,33
Ombyggnation	1
Fasadrenovering	5

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de breäknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Avgift	655 713	655 712
Hyra lokaler	418 900	381 900
Fast.skatt ej moms	28 840	28 840
	1 103 453	1 066 452

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 002	6 443
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	55 190	26 900
	67 952	42 103

AKEC
EVALA

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Övriga reparationer	-333 892	-231 971
Markytor, trädgård	0	-549
El	-19 642	-21 222
Värme	-268 971	-273 335
Vatten och avlopp	-46 373	-46 981
Sophämtning/Renhållning	-41 256	-39 588
Stockholm Gas	-69 109	-61 446
	-779 243	-675 092

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-32 440	-38 928
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 113	-1 316
Hisservice	-36 254	-38 465
Övriga fastighetskostnader	-24 149	-21 720
Fastighetsförsäkring	-36 600	-26 251
Kabel-tv	-27 456	-27 132
Fastighetsskatt	-59 915	-59 265
Entrémattor	-11 836	-13 622
Bredband	-21 528	-21 528
	-252 291	-248 227

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Telefon	-2 253	-2 478
Fastighetsförvaltning	-34 792	-34 792
Möteskostnader	-12 624	-10 888
Porto	-210	-1 640
Bankkostnader	-6 970	-8 580
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-4 950
Revisionsarvoden	-16 250	-16 500
Konsultarvoden	-22 969	-44 392
	-101 018	-124 220

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	96 000	96 000
Inventarier	20 800	20 800
Ombyggnation	17 348	17 348
Fasadrenovering	40 583	40 583
	174 731	174 731

AK
EL
Elev
d

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	9 600 806	9 600 806
Vid årets början - mark	7 242 714	7 242 714
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärd	16 843 520	16 843 520
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-864 000	-768 000
Årets avskrivning enligt plan	-96 000	-96 000
Utgående avskrivning enligt plan	-960 000	-864 000
 Planenligt restvärde vid årets slut	15 883 520	15 979 520
 Taxeringsvärde		
Byggnad	14 806 000	14 806 000
Mark	16 878 000	16 878 000
	31 684 000	31 684 000
 Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 800 000	28 800 000
Lokaler	2 884 000	2 884 000
	31 684 000	31 684 000
 Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - ombyggnad	2 546 432	2 546 432
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 546 432	2 546 432
 Akkumulerade avskrivning enligt plan		
Vid årets början	-283 760	-225 829
Årets avskrivningar enligt plan	-57 931	-57 931
Utgående avskrivning enligt plan	-341 691	-283 760
 Planenligt restvärde vid årets slut	2 204 741	2 262 672
 Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader och mark	15 883 520	15 979 520
Ombyggnation	2 204 741	2 262 672
	18 088 261	18 242 192

AK
ETC
g

Not 8 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	625 000	625 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-187 200	-166 400
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
Utgående avskrivning enligt plan	-208 000	-187 200
Planenligt restvärde vid årets slut	417 000	437 800

Not 9 Förändring av eget kapital

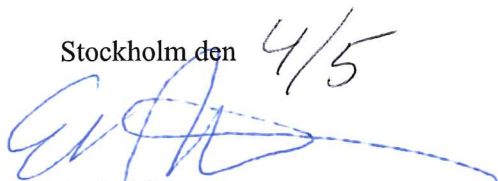
	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	12 343 927		0	12 343 927
Upplåtelseavgift	6 347 343		0	6 347 343
Fond för yttre UH	828 189		95 052	923 241
Balanserat resultat	-2 691 584	-162 100	-95 052	-2 948 736
Årets resultat	-162 100	162 100	-167 074	-167 074
Totalt	16 665 775	0	-167 074	16 498 701

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,140	3 mån	2 180 000	2 180 000
			2 180 000	2 180 000

Stockholm den 4/5 2016


Erik Allertz


Emil Larsson


Alexander Karlsson


Carl Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5- 2016


Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kättingen 6

Org.nr 769600-7017

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kättingen 6 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.

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 2015-12-31 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.

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 Kättingen 6 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 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 2016-05-05



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor