

Styrelsen för BRF Kättingen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

ko
EA
H
EL

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

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

Föreningen har bredbandsuppkoppling via OwnIT genom FridhemsLan.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Under 2014 har styrelsen inte beviljat någon 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:

Hans Holmgren	Ledamot	Ordförande
Kristina Olsson	Ledamot	
Emil Larsson	Ledamot	
Erik Allertz	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 8 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 Carl Lindgren

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ko", "H.", "BR", and "EL".

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-26

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	2012
Genomgång och komplettering av ventilationen	2012
Nytt expansionskärl och genomgång värmesystem	2013
Spolning och filmning av avloppsstammar	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Avloppsstammarna spolades och filmades. Den tekniska livslängden på dessa är uppnådd och utan renovering är sannolikheten för vattenskador förhöjd. Styrelsen tog in offerter på relining och köks- och badrumsstammar så att det ska bli möjligt att snabbt utföra dessa åtgärder vid akut behov. Mindre ventilationsarbeten utfördes i ett försök att slutligen få en godkänd OVK-besiktning under 2015. Flera badrum renoverades med byte av avloppsstammar. En ny driftoperatör för hissen, KM Service, upphandlades och tog de facto över driften vid årsskiftet 2014-2015.

Väsentliga händelser hittills under 2015

Nytt avtal har tecknats med Vedugnen, med utgång 2018. Koddosan i porten byttes ut och elektronisk dörröppningsautomatik installerades. Fortsatt byggarbete i föreningens badrum med tillhörande stambyten.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "HH.", "V", "GH", and "EL".

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. Räntorna är i nuläget historiskt låga, och vissa större tekniska underhåll är planerade inom den kommande tioårsperioden.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2014.

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 1 217 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)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 109	1 075	1 129	1 126	1 141
Resultat efter finansiella poster	-162	-328	-71	-74	89
Soliditet (%)	87	87	69	56	56
Årsavg/ kvm bostadsrättsyta (kr)	485	472	455	467	480
Lån per kvm	1 611	1 611	4 346	6 194	6 194
Driftskostnader per kvm	682	727	561	546	539

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 596 532
årets förlust	-162 100
	-2 758 632
behandlas så att	
till reservfond avsättes	95 052
i ny räkning överföres	-2 853 684
	-2 758 632

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

Handwritten signatures and initials: "EK", "H.H.", "ko", "JC", "EC".

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 066 452	1 036 083
Övriga intäkter	2	42 103	38 795
		1 108 555	1 074 878
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-675 092	-741 103
Driftkostnader	4	-248 227	-243 031
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-124 220	-181 103
Avskrivningar	6	-174 731	-146 393
		-1 222 270	-1 311 630
Rörelseresultat		-113 715	-236 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter		182	22 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 567	-113 262
		-48 385	-90 843
Resultat efter finansiella poster		-162 100	-327 594
Resultat före skatt		-162 100	-327 594
Årets resultat		-162 100	-327 594

lto H.H. gl
EA SL

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

18 242 192

18 396 123

Inventarier

8

437 800

458 600

Summa materiella anläggningstillgångar

18 679 992

18 854 723

Summa anläggningstillgångar

18 679 992

18 854 723

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

53 019

28 725

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 115

30 940

73 134

59 665

Kassa och bank

312 388

425 836

Summa omsättningstillgångar

385 522

485 501

SUMMA TILLGÅNGAR

19 065 514

19 340 224

ko H.H. J.
E.H. EL

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 343 927

12 343 927

Upplåtelseavgift

6 347 343

6 347 343

Fond för yttre underhåll

828 189

733 137

19 519 459

19 424 407

Ansamlad förlust

Balanserad förlust

-2 691 584

-2 268 938

Årets resultat

-162 100

-327 594

-2 853 684

-2 596 532

Summa eget kapital

16 665 774

16 827 875

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

2 180 000

2 180 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

42 819

162 196

Upplupna kostnader

176 921

170 153

Summa kortfristiga skulder

219 740

332 349

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 065 514

19 340 224

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 "Ho", "HH", "EF", and "EL".

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 för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år förutom avskrivningstid avseende byggnad och ombyggnation som ändrats från 0,75% till 1%.

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	från 0,75 till 1
Inventarier	3,33
Ombyggnation	från 0,75 till 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

	2014	2013
Avgift	655 712	638 781
Hyra lokaler	381 900	355 712
Fast.skatt ej moms	28 840	28 840
Hyra	0	12 750
	1 066 452	1 036 083

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 443	4 198
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	26 900	25 837
	42 103	38 795

HP
GA
EE

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Övriga reparationer	-231 971	-229 705
Markytor, trädgård	-549	-478
El	-21 222	-34 686
Värme	-273 335	-297 276
Vatten och avlopp	-46 981	-42 158
Sophämtning/Renhållning	-39 588	-36 564
Stockholm Gas	-61 446	-100 236
	-675 092	-741 103

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-38 928	-38 928
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 316	-4 128
Hisservice	-38 465	-15 255
Övriga fastighetskostnader	-21 720	-32 557
Fastighetsförsäkring	-26 251	-25 819
Kabel-tv	-27 132	-26 552
Fastighetsskatt	-59 265	-59 090
Entrémattor	-13 622	-12 299
Bredband	-21 528	-28 403
	-248 227	-243 031

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Telefon	-2 478	-5 068
Fastighetsförvaltning	-34 792	-34 792
Möteskostnader	-10 888	-10 470
Porto	-1 640	0
Bankkostnader	-8 580	-7 911
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-5 008
Revisionsarvoden	-16 500	-12 775
Konsultarvoden	-44 392	-105 079
	-124 220	-181 103

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader	96 000	72 000
Inventarier	20 800	20 800
Ombyggnation	17 348	13 010
Fasadrenovering	40 583	40 583
	174 731	146 393

Ko H.H.
E.A. 28

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade 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
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-768 000	-696 000
Årets avskrivning enligt plan	-96 000	-72 000
Utgående avskrivning enligt plan	-864 000	-768 000
 Planenligt restvärde vid årets slut	15 979 520	16 075 520
 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
 Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - ombyggnad	3 171 432	3 171 432
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 171 432	3 171 432
 Akumulerade avskrivning enligt plan		
Vid årets början	-392 229	-317 836
Årets avskrivningar enligt plan	-78 731	-74 393
Utgående avskrivning enligt plan	-470 960	-392 229
 Planenligt restvärde vid årets slut	2 700 472	2 779 203
 Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader och mark	15 979 520	16 075 520
Ombyggnation	2 700 472	2 779 203
	18 679 992	18 854 723

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 8 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	625 000	625 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-166 400	-145 600
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
Utgående avskrivningar enligt plan	-187 200	-166 400
Planenligt restvärde vid årets slut	437 800	458 600

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	733 137		95 052	828 189
Balanserat resultat	-2 268 938	-327 594	-95 052	-2 691 584
Årets resultat	-327 594	327 594	-162 100	-162 100
Totalt	16 827 875	0	-162 100	16 665 775

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,900	3 mån	2 180 000	2 180 000
			2 180 000	2 180 000

Stockholm den 6/5 2015

Hans Holmgren
Ordförande

Kristina Olsson

Emil Larsson

Erik Allertz

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

16/5
EF EL

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 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.

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 2014-12-31 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 Kättningen 6 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 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 revisionsd 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.

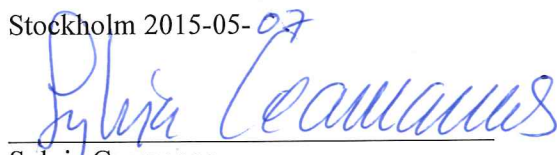
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2015-05-07



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor