

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Kettingen nr 1**

702001-1156

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

M

Brf Kettingen 1  
Org.nr 702001-1156

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kettingen 1 (702001-1156) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-22 haft följande sammansättning:

Nicholas Boström	Ledamot	Ordförande
Ewa Widlöf	Ledamot	sekreterare
Martin Kilgren	Ledamot	
Cecilia Lönn	Ledamot	t o m 2012-03-01
Kent Karlsson	Ledamot	
Kari Molin	Suppleant	
Therese Lingvall	Suppleant	fr o m 2012-05-22
Daniel Hedlund	Suppleant	t o m 2012-05-22

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Johan Wall, BDO med Johan Runnedahl som intern revisor, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Grönwall (sammankallande) och Mikaela Boström.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-22. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kettingen 33/34 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sankt Eriksgatan 55 och 57. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Fastighetsskötsel samt städning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

KA →

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter har 14 överlåtits under året. Föreningen upplåter 66 bostadslägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt utan begränsning i tiden samt 3 lokaler med hyresrätt.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Årsavgifter

Ingen förändring har skett under året.

#### Löner och arvoden

I enlighet med årsstämman beslut har under året 43.000 kr (2011, 45.000 kr) utbetalats i arvoden till styrelsen. Till revisorn har ersättning erlagts mot faktura.

#### Lån

Under 2012 upptogs en nytt lån 1.000.000 kr och som säkerhet för lånet tog nya Inteckningar i fastigheten.

### Budget för år 2013

Under 2013 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2.404	2.383	2.417	2.409
Rörelseresultat	28	106	110	466
Res. efter fin. Poster	- 327	- 184	- 62	205
Balansomslutning	14.385	14.046	13.771	14.046

### Väsentliga händelser under året

Renovering av fönster mot gården har utförts. Stamspolning av samtliga avlopp har utförts. En balkonggrupp bildades i syfte att undersöka intresset för att bygga fler balkonger. Byggnation av nya balkonger startas under början av 2013.

Under året har äldre stamventiler byts ut.

DK →

## Framtida underhåll

Behov av renovering av innergårdsfasaderna samt kostnaden för detta skall undersökas.

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat underskott	- 2.100.271,54
Årets resultat	<u>- 320.646,29</u>
	<b>-2.420.917,83</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	30.000,00
Yttre fonden tas i anspråk för utbytet av stamventiler	- 173.750,00
Balanseras i ny räkning	<u>-2.277.167,83</u>
	<b>- 2.420.918,73</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

U  
RK

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 404 824	2 383 009
		<u>2 404 824</u>	<u>2 383 009</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 790 262	-1 901 367
Underhåll	3	-181 875	-8 036
Avskrivningar		-403 943	-367 509
<b>Rörelseresultat</b>		<u>28 744</u>	<u>106 097</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 534	6 831
Räntekostnader		-360 028	-297 413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-327 750</u>	<u>-184 485</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-327 750</u>	<u>-184 485</u>
Skatt		7 103	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-320 646</u>	<u>-184 486</u>

✓  
ked

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 187 695	12 532 718
Maskiner och inventarier	6	76 590	114 885
		<u>13 264 285</u>	<u>12 647 603</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 264 285</u>	<u>12 647 603</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	697 606	685 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 164	96 316
		<u>723 770</u>	<u>782 105</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	397 517	616 925
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 121 287</u>	<u>1 399 030</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 385 572</u>	<u>14 046 633</u>

U  
kk

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		2 608 106	2 608 106
Insatser		506 853	506 853
Upplåtelseavgifter		2 250 400	2 250 400
Fond för yttre underhåll		374 640	322 800
		<u>5 739 999</u>	<u>5 688 159</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 100 272	-1 885 786
Årets resultat		-320 646	-184 486
		<u>-2 420 918</u>	<u>-2 070 272</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 319 081</u>	<u>3 617 887</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 500 000	9 500 000
		<u>10 500 000</u>	<u>9 500 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		118 351	427 908
Skatteskulder		8 012	17 990
Övriga skulder	12	49 400	49 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	390 728	433 448
		<u>566 491</u>	<u>928 746</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 385 572</u>	<u>14 046 633</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		10 550 000	9 600 000
<b>Summa</b>		<u>10 550 000</u>	<u>9 600 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

*Rh* ✓

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Byggnad skrivs av med så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att delar på byggnaden som ersätts regelbundet skrivs av som separata enheter med annan nyttjandeperiod och avskrivningstid än byggnadsstommen.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
<b>Följande avskrivningstider tillämpas:</b>	
- Byggnad, 67 år	1,5 %
- Bredband, 20 år	5 %
<b>Förbättringsåtgärder på byggnad och markanläggningar:</b>	
- Renovering trapphus, 67 år	1,5 %
- Värmekabel, 10 år	10 %
- Hissar, 15 år	6,67 %
- Takfönster, 20 år	5 %
- Balkonger, 30 år	3,33 %
- Markanläggningar, 10 år	10 %
- Värmeanläggning, 20 år	5 %
<b>Inventarier:</b>	
- Tvättutrustning, 5 år	20 %

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Handwritten signature and mark.



**Skatt**

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

bat

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	1 878 075	1 881 183
Hyror, lokaler	374 952	350 972
Panter & Överlåtelse	19 198	15 376
Bredband	105 935	79 461
Övriga intäkter	26 664	56 017
<b>Summa</b>	<b>2 404 824</b>	<b>2 383 009</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	269 538	230 280
Reparationer	100 453	299 444
El	69 448	58 431
Uppvärmning	611 406	564 872
Vatten	82 936	73 652
Sophämtning	69 088	69 804
Försäkringspremier	65 948	65 915
Ersättningar & Självrisk	-	42 800
Fastighetsskatt och avgift	-	-
Fastighetsavgift bostäder	90 090	85 932
Fastighetsskatt lokaler	68 830	68 830
Övriga fastighetskostnader	13 497	15 336
Kabel-TV	11 853	11 672
IT	87 120	87 388
Styrelsearvoden	43 000	45 000
Sociala avgifter	12 026	13 503
Revisionsarvoden	40 000	21 230
Kostn styrelsemöten/årsstämma	6 967	10 327
Förvaltningsarvode	101 500	99 500
Juridiska arvoden	8 250	-
Övr externa tjänster	11 140	7 362
Konsult	-	8 900
Bankkostnader	7 973	5 814
Övriga driftskostnader	19 199	15 375
<b>Summa</b>	<b>1 790 262</b>	<b>1 901 367</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Planerat underhåll	-	-
Markytor	-	8 036
Värme	173 750	
Tak	8 125	
<b>Summa</b>	<b>181 875</b>	<b>8 036</b>

*Handwritten signature*

## Not 4 Ränteintäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter	3 398	5 663
Ränteintäkter skattefria	136	1 168
<b>Summa</b>	<b>3 534</b>	<b>6 831</b>

## Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
- Byggnad	1 702 602	1 702 602
- Bredband	167 063	167 063
	1 869 665	1 869 665
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
- Vid årets början	-634 637	-609 097
- Årets avskrivning byggnad enligt plan	-25 540	-25 540
	-660 177	-634 637
Akkumulerade avskrivningar bredband enligt plan:		
- Vid årets början	-80 980	-70 858
- Årets avskrivning bredband enligt plan	-10 122	-10 122
	-91 102	-80 980
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
- Ombyggnad	8 922 476	8 922 476
- Hissar	327 500	327 500
- Balkonger	2 608 106	2 608 106
- Markanläggningar	194 319	194 319
- Värmeanläggning 2011	464 150	464 150
- Fönsterrenovering 2012	1 020 625	
	13 537 176	12 516 551
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
- Vid årets början	-1 247 253	-1 083 626
- Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-163 627	-163 627
	-1 410 880	-1 247 253
Akkumulerade avskrivningar hissar enligt plan:		
- Vid årets början	-109 170	-87 336
- Årets avskrivning hissar enligt plan	-21 834	-21 834
	-131 004	-109 170
Akkumulerade avskrivningar balkonger enligt plan:		
- Vid årets början	-495 932	-406 996
- Årets avskrivning balkonger enligt plan	-88 936	-88 936
	-584 868	-495 932
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:		
- Vid årets början	-30 742	-15 371
- Årets avskrivning markanläggningar enligt plan	-15 371	-15 371
	-46 113	-30 742
Akkumulerade avskrivningar värmeanläggning enligt plan:		
- Vid årets början	-3 784	-
- Årets avskrivning värmeanläggning enligt plan	-23 208	-3 784
	-26 992	-3 784
- Vid årets början	-	-
- Årets avskrivning fönsterrenovering enligt plan	-17 010	-

kr

	-17 010	
Anskaffningsvärde mark	749 000	749 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 187 695</b>	<b>12 532 718</b>
<b>Taxeringsvärde Kettingen 33 mfl, värdeår 1942</b>		
Byggnader	33 907 000	33 907 000
Mark	42 976 000	42 976 000
	76 883 000	76 883 000
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	6 883 000	6 883 000
	76 883 000	76 883 000

## Not 6 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	191 475	191 475
	191 475	191 475
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 590	-38 295
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-38 295	-38 295
	-114 885	-76 590
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 590</b>	<b>114 885</b>

## Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto / skattefordan	-	36 017
Balcona, medlemmar	34 260	-
Tele 2 husnr 01065	1 725	
Kone Hissar	6 088	-
Fastighetsägarna Stockholm, avräkningskto	655 533	649 772
	<b>697 606</b>	<b>685 789</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	-	65 948
Bredband	7 260	7 468
Funktionskontroll, fjärrvärmeanläggning	5 794	5 585
Ränteintäkter	-	712
Siemens		697
Brf Net, webbplats		1 656
Snöskotningsavtal, jour takskotning	7 875	9 375
Jourlarm	5 070	4 875
Telenor	165	
	<b>26 164</b>	<b>96 316</b>

*hsk*

## Not 9 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	5 000	5 000
Nordea plusgiro	-	146 372
Nordea	-	905
Handelsbanken	392 517	464 648
	<b>397 517</b>	<b>616 925</b>

## Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	506 853	2 250 400	2 608 106	219 340	-1 885 786	-184 486
Varav balkongfond				103 460		
Resultatdispositionen enligt stämmobeslut :						
- Resultatet överförs till ny räkning					-184 486	184 486
- Avsättning till fond för yttre underhåll				30 000	-30 000	
- Avsättning till balkongfond				21 840		
Årets resultat						-320 646
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>506 853</b>	<b>2 250 400</b>	<b>2 608 106</b>	<b>374 640</b>	<b>-2 100 272</b>	<b>-320 646</b>
Fond för balkonger						
Ingående saldo	103 460					
Årets förändring	21 840					
Utg saldo	125 300					

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek	Rörligt	2,72%	3 250 000		3 250 000
Stadshypotek	Rörligt	2,96%	3 250 000		3 250 000
Stadshypotek	Bundet tom 2013-06-01	2,76%	1 500 000		1 500 000
Stadshypotek	Rörligt	2,76%	1 500 000		1 500 000
Stadshypotek	Rörligt	3,65%	1 000 000		
			<b>10 500 000</b>	-	<b>9 500 000</b>

Ingen amortering sker innan förfallodagen.

## Not 12 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Depositioner	2 690	2 690
Övrigt	46 710	46 710
<b>Summa</b>	<b>49 400</b>	<b>49 400</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

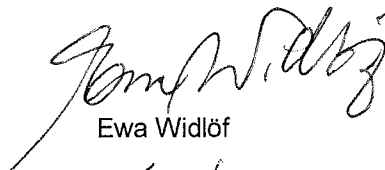
Förutbetalda hyror och avgifter	206 867	264 417
Räntor	26 448	26 623
EI	6 078	5 215
Beräknat revisionsarvode	26 000	17 000
Handelsbanken	803	-
Panter & överlåtelse	12 320	8 346
Fjärrvärme	99 991	68 051
Avfall	3 314	1 565
Vatten	8 907	1 725
Ombyggnad av värmeanläggning		39 375
Felsökning, injustering pump		1 131
	<b>390 728</b>	<b>433 448</b>

## Underskrifter

STOCKHOLM 2013 - 04-29



Nicholas Boström



Ewa Widlöf

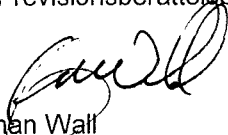


Martin Kilgren

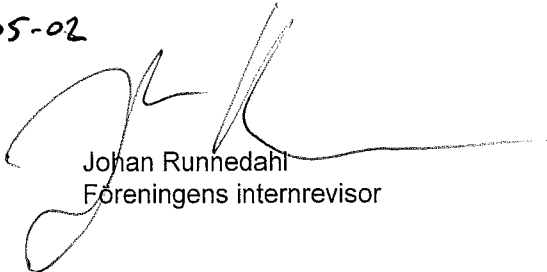


Kent Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 -05-02



Johan Wall  
Auktoriserad revisor



Johan Runnedahl  
Föreningens internrevisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kettingen 1  
Organisationsnummer 702001-1156

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kettingen 1 för år 2012.

### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 31 december 2 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kettingen 1 för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns 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 lagen om ekonomiska föreningar.

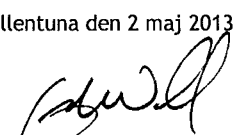
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Sollentuna den 2 maj 2013

  
Johan Wall  
Auktoriserad revisor

  
Johan Runnedahl