

Årsredovisning för
Brf Kettingen nr 2
702001-2485

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kettingen nr 2 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015, föreningens 95:e räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1920-08-21 som bostadsförening och ombildades under 2012 till bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-24. Föreningens firma är Brf Kettingen nr 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med föreningsstämman i maj 2015:

Markus Hultsten	Ordförande
Cecilia Hermansson	Kassör
Birgit Gadde	Sekreterare
Åsa Wernsten	Husvärd
Katarina Vinell	Ledamot
Johanna Johansson	Suppleant
Roger Rosenberg	Suppleant
Peter Björklund	Suppleant

Styrelsen har avhållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden under året, varav ett konstituerande.

Revisorer

Håkan Daniels, Bäcklund & Partners Revision KB, ordinarie extern
Ewa Isaksson, Bäcklund & Partners Revision KB, suppleant extern
Kerstin Ulvenholm, ordinarie intern
Erik Brodin, suppleant intern

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Eliasson och Erik Brodin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05. En extra föreningsstämma hölls 2015-05-10 då ändringar i föreningens stadgar kunde fastställas.

al ff
BG AW
kv

Information om fastigheten

Föreningen äger två fastigheter bestående av fyra byggnader belägna i Stockholms kommun, Kättingen 31 och Kättingen 32 med adress Sankt Eriksgatan 59 och 61. Fastigheterna förvärvades 1920.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen installerade fiberbredband 2010 och vid årsskiftet 2015/16 var 46 medlemmar anslutna. Det är föreningen som i samarbete med grannföreningar ansvarar för avtalet med Ownit bredband. Föreningen erbjuder även kabel-TV via Comhem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och sju uthyrda lokaler. Byggnadernas totalyta uppgår till 4 661 kvadratmeter, varav 4 261 kvadratmeter utgör bostadsrätter och 400 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	2	6	27	9

Av föreningens 57 lägenheter har sex överlåtits under året. Vid årsskiftet 2015/2016 var tre lägenheter uthyrda i andrahand.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Teknisk förvaltning

Avtal finns med Valvet Förvaltnings AB (nedan kallad Valvet) när det gäller fastighetsskötsel. Styrelsen har skött den tekniska förvaltningen i samråd med Valvet.

Utöver avtalen med Valvet finns avtal avseende taksikotning samt underhållsavtal för föreningens hissar och fjärrvärmeanläggning. Avtal gällande öppningsanordning av entréportar samt entrémattor har sagts upp under 2015. Även avtalet med Valvet som tidigare förmedlade städning i entréer och trapphus har sagts upp och nytt avtal skrevs efter upphandling med S3AB.

Årets enskilt största projekt var renoveringen av föreningens fyra betongbalkonger mot Sankt Eriksgatan. Arbetet utfördes, efter upphandling, av Morneon Bygg AB och godkändes av extern besiktningsman från COWI AB. Projektet var planerat i underhållsplanen och kostnaden blev 286 584 kr, vilket är lägre än budgeterat. Den externa besiktningen kostade drygt 15 000 kronor.

Bättringsmålning av taket på gathusets västra sida genomfördes av Snöröjningsakuten till en kostnad av 32 250 kr. Kvarvarande anmärkningar från 2014 års OVK protokoll har åtgärdats och stamspolning har utförts av GR Avloppsrensning till en kostnad av 53 750 kr.

När avtalet avseende hantering av entrémattor (kostnad 11 000 kr/år) sades upp ersattes tidigare mattor av fasta gångmattor i samtliga entréer. Dessa är upphandlade hos Ullmans mattor och installerades under 2015 till en kostnad av 67 100 kr.

Den fönstermålning som inte avslutats i tid under 2014 färdigställdes under 2015 av Tyresta måleri till en kostnad om 334 100 kr.

Våra nya hyresgäster, MM Sports och North Carpet, har på egen bekostnad genomfört relativt stora underhåll och renoveringsarbeten i sina respektive lokaler.

CH
BG
AW
WZ

Därutöver har ett antal underhållsarbeten och fastighetsrelaterade aktiviteter utförts: Årets reparationer uppgår till 261 tkr, vilket är 36 tkr mer än budget. I detta belopp ingår reparationer i samband med en vattenskada samt mindre förbättringsåtgärder av taket.

- * Utbyte av cirkulationspump avseende värme i 61:ans gårdshus.
- * Fördelare för vattenavstängning separat i gårdshus respektive gathus.
- * Klottersanering i båda gathusentréerna mot Sankt Eriksgatan.
- * Renovering av hissarna har utförts efter besiktning.
- * Anticimex har konsulterats för att komma tillrätta med råttproblemen.
- * Trädgårdsgruppen, som främst ser till vår egen innergård, har fortsatt sitt arbete under året samtidigt som en extern trädgårdsfirma har underhållit vår bakre gemensamma gård.

Brand- och vattenskador

Föreningen har haft en ny vattenskada under 2015. De brand och vattenskador som uppstod under 2014 är reglerade och arbeten för återställning avslutade.

- * Lgh 87: En vattenskada uppstod 2014 mellan två våningsplan på grund av en trasig diskmaskins-slang. Ärendet avslutades under 2015 och föreningen fick betala självriskan om 22 000 kr.
- * Lgh 11: Vattenskadan som upptäcktes vintern 2014 åtgärdades februari 2015. Försäkringsbolaget täcker inte skador som beror på att vatten kommer in genom taket.
- * Lgh 44: Vattenskada pga av att vatten från tvättmaskin runnit vid sidan av avsedd golvbrunn till lägenheten under (lgh 62) upptäcktes i oktober 2015. Åtgärder enligt ök med Humidus och av Länsförsäkringar anvisad entreprenör påbörjades i januari 2016.

Traditionsenligt har gemensam gårdsstädning genomförts av föreningens medlemmar vid två tillfällen. Styrelsen har under året delat ut 2 informationsblad till medlemmarna. Föreningens hemsida www.kettingen2.se har löpande uppdaterats med ny information.

Ekonomisk förvaltning

Från och med 2007-07-01 hanteras den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen av Valvet Förvaltning AB. Styrelsen har skött den ekonomiska förvaltningen i samråd med Valvet AB.

Hyresavtal med Details och Meublera har ersatts av avtal med MM Sports och North Carpet.

Årets resultat uppgår till 445 tkr (budget 354 tkr exklusive planerat underhåll). Våra löpande intäkter och kostnader landade ganska nära budget, och ligger också väl i linje med föregående år. De större avvikelserna beskrivs nedan.

Fastighetskostnaderna blev drygt 35 tkr högre än budget (och föregående års resultat). Våra utgifter för städning ingick tidigare i Valvets förvaltningsavtal, men redovisas nu under fastighetskostnader. Föreningen har även haft besiktningkostnader i samband med underhållet av balkongerna mot gatan. Vidare har utgifterna för snöröjning och sandning blivit något högre än tidigare år.

Värmekostnaderna är föreningens enskilt största kostnadspost, men tack vare de milda vintrarna har de blivit lägre än förväntat. Under året har vi betalat 584 tkr till Fortum, vilket är nästan 30 tkr mindre än föregående år. Förbrukningen uppgick till 621 MWh, vilket kan jämföras med 645 MWh 2014 och 729 MWh 2013. För att spara energi har vi haft takvärmeslingorna avstängda samt haft elementen i trapphusen satta på lägsta möjliga värmeläge. I övrigt ligger el- och vattenförbrukning något under föregående års nivå, medan utgifterna för sophämtning har ökat. Totalt sett blev de taxebundna kostnaderna 53 tkr lägre än budget, och nära 30 tkr lägre än föregående år.

BA
MCH
JW
H

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Föreningen följer en underhållsplan, utarbetad i slutet av 2012, som sträcker sig 20 år fram i tiden och som utgör underlag för planering och utförande av olika underhållsåtgärder. Planerade och genomförda underhållsinsatser framgår av nedanstående uppställning.

<i>Planerade aktiviteter under 2016</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Beräknad kostnad</i>
Byte av sopkärl	2016 (kvartal 1)	11 tkr
Byte reglering shuntgrupp	2016 (kvartal 1)	40 tkr
Putsning av mur mot granngård	2016 (kvartal 2)	20 tkr
Elstammar	2016 (kvartal 2)	11 tkr
Ventilation vind	2016 (kvartal 3)	29 tkr
Yttertak	2016 (kvartal 3)	8 tkr

Tidigare genomförda fastighetsförbättringar och renoveringar

<i>Genomförda större aktiviteter</i>	<i>År</i>
Renovering betongbalkonger mot Sankt Eriksgatan	2015
Ommålning av fönster	2013 - 2015
Renovering av trapphusen	2014
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2014
Installation av ny tvättmaskin och torktumlare	2013
Installation av brandstegar och annan taksäkerhet	2012
Byggnation av barnvagnsförråd bredvid grovsoprum	2011
Installation av postboxar (fastighetsbox)	2011
Bredband inkl nytt fastighetsnät (Ownit/TMK)	2010-2011
Energieklaring (Densia)	2010
Upprustning av bakre gården	2009-2010
Nya balkonger	2003-2005
Nya balkonger, enskilda medlemmar	2008-2009, 2013
Renovering av hissmaskineriet	1999
El-stambyte	1999
Vindsvåningar	1999
Byggnation av duschrum (komplettering i gårdshuset)	1999
Omläggning av tak (gårdshuset)	1994
Omläggning av tak (gårdshuset)	1999
Rörstambyte (kök)	1993
Rörstambyte (WC, bad & dusch)	1999
Omputsning av fasader	1992, 1995
Omputsning av fasader (bakre gården)	2007
Installation av fjärrvärme	1995 cirka
Installation av hissar	1944
Installation av varmvatten	1938
Övergång till centralvärme	1938
Byggnation av badrum	1938
Installation av WC	1927
Installation av elektricitet sker i samband med föreningens bildande	

Avseende förbättringsarbeten under 2014 och 2015 har föreningen aktiverat kostnaderna för renoveringen (för avskrivning) av trapphus (20 år) och de fyra betongbalkongerna mot gatan (30 år), samt målning av fönster (8 år), till ett sammanlagt värde om 1 856 427 kronor. Årligen skrivs knappt 134 000 kronor av avseende dessa poster, och det bokförda värdet uppgår nu till knappt 1 675 000 kronor.

BA AN
12/07

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 670	2 632	2 602	2 490	2 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	350	347	-354	-286	-193
Soliditet*	70	69	37	39	40
Bostadsrättsyta	4 261	4 261	4 187	4 187	4 187
Total yta (bostäder och lokaler)	4 661	4 661	4 661	4 661	4 661
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	356	355	353	326	329
Lån / kvm bostadsrättsyta	688	694	1 424	1 436	1 449
Fastighetens belåningsgrad, %	3,09	3,11	6,28	6,86	6,92
Taxeringsvärde, tkr	94 956	94 956	94 956	87 696	87 696
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	11 592	11 592	7 156	7 156	7 156
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	61,12	61,12	56,44	56,44	56,44
Avskrivning / kvm total yta	75	57	90	90	90
Elkostnad / kvm total yta	11	12	12	11	14
Värmekostnad / kvm total yta	125	131	146	140	125
Vattenkostnad / kvm total yta	14	15	14	13	10

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1.

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 827 965
årets resultat	445 036
Totalt	-3 382 929

Styrelsen föreslår att ovanstående ansamlade förlust disponeras enligt följande:

avsättning till yttre fond	284 868
balanseras i ny räkning	-3 667 797
Summa	-3 382 929

Reservation för fond i yttre underhåll enligt stadgarna minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Avsättning 2015 görs med 0,3 %.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bo
af JW
H
W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	2	2 669 531	2 631 742
		2 669 531	2 631 742
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-115 307	-80 089
Reparationer	4	-261 015	-259 716
Underhåll	5	-144 247	-52 025
Taxebundna kostnader	6	-888 852	-917 947
Försäkring och avgäld	7	-74 579	-73 367
Fastighetsskatt		-150 411	-148 929
Förvaltningskostnader	8	-240 303	-337 524
Styrelsearvode	9	-55 323	-54 950
Fastighetskostnader		-1 930 037	-1 924 547
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		739 494	707 195
Avskrivningar		-349 352	-266 146
Rörelseresultat		390 142	441 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		140	3 511
Räntekostnader och liknande kostnader	10,17	-40 000	-97 938
Resultat efter finansiella poster		350 282	346 622
Skatt på årets resultat		94 754	-
Årets resultat		445 036	346 622

BO af
KV JW AH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	9 176 554	9 392 047
Fastighetsförbättringar	12	1 675 412	895 970
Pågående arbeten	13	-	279 611
		<u>10 851 966</u>	<u>10 567 628</u>
Summa anläggningstillgångar		10 851 966	10 567 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 175	-
Övriga fordringar	14	10 436	10 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 222	188 745
		<u>152 833</u>	<u>199 041</u>
Kassa och bank		2 199 234	2 148 832
Summa omsättningstillgångar		2 352 067	2 347 873
SUMMA TILLGÅNGAR		13 204 033	12 915 501

BSG CH
DV PW KA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		689 087	689 087
Upplåtelseavgifter		10 903 236	10 903 236
Fond för yttre underhåll		1 086 129	801 261
		<u>12 678 452</u>	<u>12 393 584</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 827 965	-3 889 719
Årets resultat		445 036	346 622
		<u>-3 382 929</u>	<u>-3 543 097</u>
Summa eget kapital		9 295 523	8 850 487
Skulder			
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 930 065	2 955 665
		<u>2 930 065</u>	<u>2 955 665</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		259 899	249 199
Skatteskulder		140	93 420
Mottagna depositioner		17 116	-
Övriga kortfristiga skulder		5 421	5 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	695 869	761 309
		<u>978 445</u>	<u>1 109 349</u>
Summa skulder		3 908 510	4 065 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 204 033	12 915 501

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Penter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Bo-CP
KV

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		350 282	346 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		349 352	266 146
		<u>699 634</u>	<u>612 768</u>
Betald skatt		94 754	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		794 388	612 768
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av långfristiga fordringar		-	3 500
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		46 208	-49 123
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-130 904	206 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		709 692	773 428
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-913 301	-943 126
Pågående arbeten		279 611	-279 611
Försäljning lgh		-	4 436 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-633 690	3 213 263
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 600	-3 006 866
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 600	-3 006 866
Årets kassaflöde		50 402	979 825
Likvida medel vid årets början		2 148 832	1 169 007
Likvida medel vid årets slut		2 199 234	2 148 832

Bo-CP
LW
W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
<i>Fastigheten</i>		
Stomme, grund och restpost	100	61,0
Stammar, värme	30	10,0
Stammar, vatten	30	10,0
VVS, panna/undercentral	10	1,0
VVS, styr & värmepump	15	1,0
Fasad	13	3,0
Balkonger	20	1,0
Tak	48	2,0
Hiss, gejdrar & korg	25	1,5
Hiss, maskin	25	1,5
Ventilation, kanaler	20	1,0
Ventilation, fläktar & apparater	20	1,5
El, ledningar, kabel, central	35	1,5
El, apparater & svagström	10	1,5
Tvättstugor	10	1,5
Tvättstugor, maskiner	9	1,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar	8 - 30	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 517 940	1 512 860
Hysesintäkter, lokaler	1 078 157	1 055 450
Övriga hyresintäkter	4 200	4 200
Kabel-TV	51 050	45 999
Övriga intäkter	18 184	13 233
	2 669 531	2 631 742

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Material	12 894	8 766
Trädgårdskostnader	17 618	18 932
Snöröjning och sandning	24 377	17 793
Städning inkl hyrmattor	33 784	15 542
Besiktningkostnader, sotning etc.	26 634	5 995
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	-	13 061
	115 307	80 089

Not 4 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El, värme, vatten och ventilation	70 174	37 978
Vattenskador	46 928	184 941
Tvättstuga, tvättutrustning	2 113	5 693
Hissar	22 697	9 701
Fönster, portar och balkonger	28 163	12 678
Tak och fasader	82 094	14 619
Övriga reparationer	8 846	-5 894
	261 015	259 716

Not 5 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El, värme, vatten och ventilation	60 750	41 225
Hissar	11 280	10 800
Fönster, portar och balkonger	5 110	-
Övriga underhållskostnader	67 107	-
	144 247	52 025

CG
CP
Stu Va

Not 6 Taxebundna kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	50 873	55 569
Uppvärmning	583 863	611 610
Vatten	66 740	70 307
Sopor, grovsopor	99 664	93 229
Kabel-TV	87 712	87 232
	<u>888 852</u>	<u>917 947</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförsäkring	74 579	73 367
	<u>74 579</u>	<u>73 367</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Självrisker, hyresförluster etc.	22 200	-
Förvaltningskostnader, avtal	164 492	201 058
Revision	17 250	16 750
Förvaltningskostnader	23 448	17 387
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	2 599	91 282
Övriga förvaltningskostnader	10 313	11 048
	<u>240 302</u>	<u>337 525</u>

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arvode internrevisor	2 500	2 500
Sociala kostnader	12 823	12 450
	<u>55 323</u>	<u>54 950</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, bank	40 000	97 855
Räntekostnader, övriga	-	83
	<u>40 000</u>	<u>97 938</u>

SA
TW 12

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 854 089	287 000
-Omklassificeringar	-	17 567 089
Vid årets slut	<u>17 854 089</u>	<u>17 854 089</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 330 042	-162 459
-Omklassificeringar	-	-8 948 593
-Årets avskrivning	-215 493	-218 990
Vid årets slut	<u>-9 545 535</u>	<u>-9 330 042</u>
Mark	<u>868 000</u>	<u>868 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 176 554	9 392 047

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	37 000 000	4 980 000	41 980 000
Mark	<u>50 000 000</u>	<u>2 976 000</u>	<u>52 976 000</u>
	87 000 000	7 956 000	94 956 000

Sa p M
XW W

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	943 126	16 271 839
-Nyanskaffningar	913 301	943 126
-Omklassificeringar	-	-16 271 839
Vid årets slut	1 856 427	943 126
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-47 156	-8 516 279
-Omklassificeringar	-	8 516 279
-Årets avskrivningar	-133 859	-47 156
Vid årets slut	-181 015	-47 156
 Markanläggningar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	-	576 859
-Nyanskaffningar	-	-576 859
Vid årets slut	-	-
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-150 551
-Omklassificeringar	-	150 551
Vid årets slut	-	-
 Maskiner		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	-	36 035
-Nyanskaffningar	-	-36 035
Vid årets slut	-	-
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-36 035
-Omklassificeringar	-	36 035
Vid årets slut	-	-
 Inventarier och verktyg		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	-	238 107
-Omklassificeringar	-	-238 107
Vid årets slut	-	-
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-161 958
-Omklassificeringar	-	161 958
Vid årets slut	-	-
 Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	-	444 250
-Omklassificeringar	-	-444 250
Vid årets slut	-	-

CP
SA
GU
RV

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-83 770
-Omklassificeringar	-	83 770
Vid årets slut	-	-
	1 675 412	895 970

Not 13 Pågående arbeten

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	279 611	-
Årets aktivering	-279 611	
Årets nyanläggning	-	279 611
Redovisat värde vid årets slut	-	279 611

Not 14 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	10 436	10 296
	10 436	10 296

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	75 621	74 579
Övrigt	57 601	114 166
	133 222	188 745

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	689 087	10 903 236	801 261	-3 889 719	346 622
Avsättning till yttre fond			284 868	-284 868	
Resultatdisposition				346 622	-346 622
Årets resultat					445 036
	689 087	10 903 236	1 086 129	-3 827 965	445 036

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
Nordea	1,09	rörligt	2 955 665	25 600	2 930 065
			2 955 665	25 600	2 930 065

Not 18 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2015-12-31
Nordea	25 600

Handwritten signature and initials

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden	42 500	-
Upplupna social avgifter	12 823	12 823
Upplupna räntor	4 436	7 553
Förutbetalda hyror och avgifter	523 127	526 127
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
El	13 690	4 000
Värme	80 957	-
Sopor	1 336	-
Övrigt	-	193 806
	695 869	761 309

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 8/4-16*



Cecilia Hermansson
Styrelseledamot



Markus Hultsten
Styrelseledamot



Åsa Wernsten
Styrelseledamot



Birgit Gadde
Styrelseledamot



Katarina Vinell
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

8/4 2016



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor



Kerstin Ulvenholm
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kettingen nr 2
Org.nr. 702001-2485

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kettingen nr 2 för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kettingen nr 2 för år 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

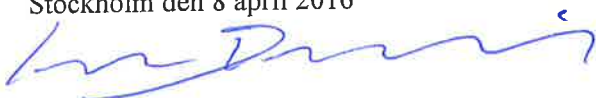
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

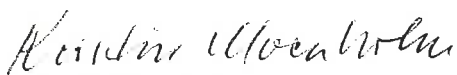
Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2016



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor



Kerstin Ulvenholm
Internrevisor