

Årsredovisning för  
**Brf Kettingen nr 2**  
702001-2485

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kettingen nr 2 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018, föreningens 97: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 2018-10-26. Föreningens firma är Brf Kettingen nr 2.

Föreningens ändamål är 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:

Markus Hultsten	Ordförande
Cecilia Hermansson	Kassör
Christoffer Robertsson	Sekreterare
Åsa Wernsten	Husvärd
Mikael Olson	Ledamot
Andreas Lindström	Suppleant
Gabriella Bergholtz	Suppleant

Styrelsen har avhållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden under året, varav ett konstituerande.

### Revisorer

Håkan Daniels, ordinarie extern  
Ewa Isaksson, suppleant extern  
Kerstin Ulvenholm, ordinarie intern  
Anders Nordin, suppleant intern

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Roland Stålberg och Maria Martinsson.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

### Information om fastigheten

Föreningen äger två fastigheter bestående av fyra byggnader belägna i Stockholms kommun,

LS  
JP

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 fiberbroadband 2010 och vid årsskiftet 2018/19 var 46 medlemmar anslutna. Det är föreningen som i samarbete med grannföreningar ansvarar för avtalet med Ownit broadband. 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 och hyreslägenheten:

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

Av föreningens 57 lägenheter har tre överlåtits under året. Vid årsskiftet 2018/2019 var fyra 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 taksiktning samt underhållsavtal för föreningens hissar och fjärrvärmeanläggning.

Under året har ett antal underhållsarbeten och fastighetsrelaterade aktiviteter utförts:

- \* Yttertaken har slipats och målats på tre av fyra taksidor.
- \* Besiktningar och diverse förarbeten med externa konsulter har genomförts inför det kommande arbetet med att byta ut bjälklaget på innergården mellan 61:ans gårds- och gatuhus.
- \* Trädgårdsgruppen, som främst ser till vår egen innergård, har fortsatt sitt arbete under året, samtidigt som en extern trädgårdsfirma även 2018 har underhållit vår bakre gemensamma gård.
- \* Alla aktiviteter i underhållsplanen för 2018 har prickats av och utöver ovan har planerade åtgärder kunnat skjutas fram. Underhållsplanen har uppdaterats med nya tidpunkter för dessa aktiviteter.
- \* Två bostadsrättshavare har byggt balkonger. Byggnationen har inte belastat föreningens resultaträkning; alla investeringskostnader bärs fullt ut av berörda medlemmar.

→  
OK

#### Brand- och vattenskador

Glädjande nog har föreningen inte drabbats av några brand- eller vattenskador under 2018.

#### Övrigt

I enlighet med underhållsplanen har vi under året fortsatt arbetet med att analysera behovet av att byta ut bjälklaget på den östra delen av gården mellan 61:ans gårds- och gathus. I slutet av året gick vi ut med anbudsfrågan och val av enterprenör kommer att ske under våren 2019. F.n förväntas arbetet starta efter sommaren och avslutas före årskiftet 2019.

Traditionsenligt har gemensam gårdsstädning genomförts av föreningens medlemmar vid två tillfällen. Styrelsen har under året delat ut fem informationsblad till medlemmarna. Föreningens hemsida [kettingen2.se](http://kettingen2.se) har löpande uppdaterats med ny information.

#### Ekonomisk förvaltning

Sedan 2007-07-01 hanteras den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen av Valvet Förvaltning AB. Styrelsen sköter den ekonomiska förvaltningen i samråd med Valvet AB.

Årets resultat uppgår till 356 tkr, vilket är högre än budgeterat (-442 tkr) men lägre än föregående år (395 tkr). Skillnaden mot budget beror på att investeringen i bjälklaget på innergården mellan 61:ans gårds- och gathus har skjutits fram till 2019 och påverkade inte 2018 års resultat som förväntat.

Våra löpande intäkter och kostnader för fastighetsskötsel landade nära budget, och blev i linje med föregående år. Reparationerna blev högre än budgeterat och steg även jämfört med fjolåret. Reparationer av hissarna bidrog till detta samt reparationer av värme och el. Vi hade även en försäkringsskada från 2017 som innebar reparationer under 2018. Däremot kom utgifterna för underhåll ut lägre än planerat, men högre jämfört med fjolåret. Underhållet av entrédörrarna mot gatan samt tvättstugan och hissarna var de huvudsakliga inslagen. De taxebundna kostnaderna blev sammantaget lägre jämfört med budget och fjolårets kostnader. Kostnaderna för uppvärmning och hushållssopor sjönk, medan de steg för el, vatten och grovsopor. Föreningens initiativ att sortera hushållssopor och matavfall har reducerat utgifterna för sophämtning

Sammantaget är föreningens ekonomiska situation god. Balansräkningen visar att föreningen har låg skuldsättning (2,85 mkr). Belåningen per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 670 kr och belåningsgraden till 2,43 procent (skulden i förhållande till taxeringsvärdet). Vidare är soliditeten hög (75 procent). Även likviditeten är god (4,2 mkr i omsättningstillgångar). Därmed finns beredskap för kommande investeringar enligt underhållsplanen.

55  
GF

### **Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar**

Föreningen följer en underhållsplan, utarbetad i slutet av 2012 och uppdaterad 2017, som sträcker sig 20 år framåt i tiden och utgör underlag för planering och utförande av olika underhållsåtgärder. Planerade underhålls- och renoveringsinsatser för 2019 framgår av nedanstående uppställning.

<i>Planerade aktiviteter</i>	<i>Tidplan</i>	<i>Beräknad kostnad</i>
Renovering gårdsbjälklag	2019 (kvartal 3-4)	2 750 tkr
Renovering av vissa fönster i vindslägenheter	2019 (kvartal 2)	50 tkr
Sotning	2019 (kvartal 1)	24 tkr

### **Tidigare genomförda fastighetsförbättringar och renoveringar**

<i>Genomförda större aktiviteter</i>	<i>År</i>
Målning av yttertak (tre av fyra sidor)	2018
Renovering dörrar i trapphusentréer	2017
Renovering ytor i tvättstugan	2017
Besiktning och åtgärd takhuvsfläktar	2016
Byte sopkärl, källsortering hushållsavfall	2016
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 duschrut (komplettering i gårdshuset)	1999
Omläggning av tak (gathus)	1994
Omläggning av tak (gårdshus)	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	I samband med föreningens bildande

u  
CH

**Flerårsöversikt / Nyckeltal**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 734	2 726	2 701	2 670	2 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	356	395	637	350	347
Soliditet*	75	73	72	70	69
Bostadsrättsyta	4 261	4 261	4 261	4 261	4 261
Total yta (bostäder och lokaler)	4 661	4 661	4 661	4 661	4 661
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	356	356	356	656	355
Lån / kvm bostadsrättsyta	670	676	682	688	694
Fastighetens belåningsgrad, % **	2,43	2,47	2,47	3,09	3,11
Taxeringsvärde, tkr	117 568	117 568	117 568	94 956	94 956
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	11 592	11 592	11 592	11 592	11 592
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	84,14	75,67	75,67	61,12	61,12
Avskrivning / kvm total yta	86	75	75	75	57
Elkostnad / kvm total yta	12	11	10	11	12
Värmekostnad / kvm total yta	129	126	132	125	131
Vattenkostnad / kvm total yta	17	16	14	14	15

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

\*\*) Lån/taxeringsvärde

## Behandling av ansamlad förlust

*Belopp*

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 154 647
årets resultat	355 911
<b>Totalt</b>	<b>-2 798 736</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående ansamlade förlust disponeras enligt följande:

avsättning till yttre fond	580 000
uttag ur yttre fond	-201 981
balanseras i ny räkning	-3 176 755
<b>Summa</b>	<b>-2 798 736</b>

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

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	689 087	10 903 236	1 723 701	-3 383 657	395 386
Tillskott balkonger	-	323 925			
Avsättning till yttre fond			166 376	-166 376	
Resultatdisposition				395 386	-395 386
Årets resultat					355 911
	<b>689 087</b>	<b>11 227 161</b>	<b>1 890 077</b>	<b>-3 154 647</b>	<b>355 911</b>

↪  
CH

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 734 473	2 725 833
		<u>2 734 473</u>	<u>2 725 833</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-133 216	-141 358
Reparationer	4	-112 231	-244 630
Underhåll	5	-201 981	-186 328
Taxebundna kostnader	6	-920 162	-890 491
Försäkring och avgäld	7	-86 098	-76 334
Fastighetsskatt		-161 832	-160 635
Förvaltningskostnader	8	-275 297	-199 717
Styrelsearvode	9	-55 631	-55 477
<b>Fastighetskostnader</b>		<u>-1 946 448</u>	<u>-1 954 970</u>
<b>Resultat före avskrivningar och räntekostnader</b>		<u><b>788 025</b></u>	<u><b>770 863</b></u>
Avskrivningar		-402 975	-349 352
<b>Rörelseresultat</b>		<u><b>385 050</b></u>	<u><b>421 511</b></u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	499
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-29 139	-26 624
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u><b>355 911</b></u>	<u><b>395 386</b></u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>355 911</b></u>	<u><b>395 386</b></u>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	8 530 075	8 745 568
Fastighetsförbättringar	12	1 972 387	1 407 694
		<u>10 502 462</u>	<u>10 153 262</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 502 462</b>	<b>10 153 262</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	16 068	10 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 852	183 174
		<u>131 920</u>	<u>193 759</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 064 449</b>	<b>3 896 308</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 196 369</b>	<b>4 090 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 698 831</b>	<b>14 243 329</b>

→  
CH

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		689 087	689 087
Upplåtelseavgifter		11 227 161	10 903 236
Fond för yttre underhåll		1 890 077	1 723 701
		<u>13 806 325</u>	<u>13 316 024</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 154 647	-3 383 657
Årets resultat		355 911	395 386
		<u>-2 798 736</u>	<u>-2 988 271</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 007 589</b>	<b>10 327 753</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15 17	2 853 265	2 878 825
		<u>2 853 265</u>	<u>2 878 825</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		157 157	270 174
Skatteskulder		9 801	4 388
Mottagna depositioner		17 116	17 116
Övriga kortfristiga skulder		5 985	11 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	647 918	733 698
		<u>837 977</u>	<u>1 036 751</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 691 242</b>	<b>3 915 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 698 831</b>	<b>14 243 329</b>

es  
CF

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		355 911	395 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>402 975</u>	<u>349 352</u>
		758 886	744 738
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>758 886</u>	<u>744 738</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		61 839	-45 989
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-198 774</u>	<u>125 759</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>621 951</b>	<b>824 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering fastighetsförbättringar		-752 175	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-752 175</u>	<u>-</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-25 560	-25 600
Erhållna kapitaltillskott		<u>323 925</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>298 365</b>	<b>-25 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>168 141</u>	<u>798 908</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 896 308</b>	<b>3 097 400</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 064 449</b>	<b>3 896 308</b>

→  
CP

## 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.

		Andel av bokf värde i %
	År	
<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	30	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	

45  
CH

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 517 940	1 517 940
Hysesintäkter, lokaler	1 126 336	1 109 556
Övriga hyresintäkter	20 469	22 417
Kabel-TV	51 050	49 883
Övriga intäkter	18 692	26 037
	<u>2 734 487</u>	<u>2 725 833</u>

## Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	4 055	8 223
Trädgårdskostnader	10 546	16 944
Snöröjning och sandning	33 406	16 000
Städning inkl hyrmattor	30 756	31 368
Besiktningkostnader, sotning etc.	23 540	15 057
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	30 913	53 766
	<u>133 216</u>	<u>141 358</u>

## Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	35 988	111 135
Vattenskador	-	29 166
Tvättstuga, tvättutrustning	4 556	12 484
Hissar	52 993	84 788
Fönster, portar och balkonger	4 031	-
Övriga reparationer	14 663	7 057
	<u>112 231</u>	<u>244 630</u>

## Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	34 400	-
Hissar	11 300	12 322
Tak och fasader	-	13 656
Mark- och trädgårdsunderhåll	156 281	-
Övriga underhållskostnader	-	160 350
	<u>201 981</u>	<u>186 328</u>

w  
CP

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	55 080	51 653
Uppvärmning	601 306	588 638
Vatten	78 126	74 849
Sopor, grovsopor	95 451	85 829
Kabel-TV	90 199	89 522
	<b>920 162</b>	<b>890 491</b>

### Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	86 098	76 334
	<b>86 098</b>	<b>76 334</b>

### Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Självrisker, hyresförluster etc.	57 489	-
Förvaltningskostnader, avtal	156 520	153 916
Revision	18 750	17 750
Förvaltningskostnader	13 954	14 396
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	16 113	2 113
Övriga förvaltningskostnader	12 471	11 542
	<b>275 297</b>	<b>199 717</b>

### Not 9 Arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arvode internrevisor	2 500	2 500
Sociala kostnader	13 131	12 977
	<b>55 631</b>	<b>55 477</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	28 646	26 624
Räntekostnader, övriga	493	-
	<b>29 139</b>	<b>26 624</b>

↙  
CP

## Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Byggnad</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 854 089	17 854 089
-Omklassificeringar		-
Vid årets slut	<u>17 854 089</u>	<u>17 854 089</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 976 521	-9 761 028
-Omklassificeringar		-
-Årets avskrivning	-215 493	-215 493
Vid årets slut	<u>-10 192 014</u>	<u>-9 976 521</u>
Mark	<u>868 000</u>	<u>868 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 530 075</b>	<b>8 745 568</b>

## Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	35 000 000	5 400 000	40 400 000
Mark	<u>74 000 000</u>	<u>3 168 000</u>	<u>77 168 000</u>
	<b>109 000 000</b>	<b>8 568 000</b>	<b>117 568 000</b>

## Not 12 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Fastighetsförbättring</b>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 856 427	1 856 427
-Nyanskaffningar	752 175	
Vid årets slut	<u>2 608 602</u>	<u>1 856 427</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-448 733	-314 874
-Årets avskrivningar	-187 482	-133 859
Vid årets slut	<u>-636 215</u>	<u>-448 733</u>
	<b>1 972 387</b>	<b>1 407 694</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	<u>16 068</u>	<u>10 585</u>
	<b>16 068</b>	<b>10 585</b>

→  
CH

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	45 149	86 098
Övrigt	70 703	97 076
	<u>115 852</u>	<u>183 174</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Nordea	0,91	rörligt	2 878 825	25 560	2 853 265
			<u>2 878 825</u>	<u>25 560</u>	<u>2 853 265</u>

Skulden om 5 år beräknas vara 2 725 465 kr

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	40 000	85 000
Upplupna social avgifter	12 568	25 391
Upplupna räntor	3 606	3 611
Förutbetalda hyror och avgifter	491 787	515 028
Upplupen revisionskostnad	19 500	17 000
Värme	80 457	87 668
	<u>647 918</u>	<u>733 698</u>

**Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

CP



## Underskrifter

Ort och datum *Stockholm, den 28 mars 2019*



Markus Hultsten  
Styrelseledamot



Cecilia Hermansson  
Styrelseledamot



Christoffer Robertsson  
Styrelseledamot



Åsa Wernsten  
Styrelseledamot



Mikael Olson  
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den *29/3 2019*



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



Kerstin Ulvenholm  
Internrevisor

## UTFALL 2018 & BUDGET 2019

Sammanfattning ekonomi	Utfall 2018	Budget 2018	Avvikelse	Budget 2019
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>3 058</b>	<b>2 717</b>	<b>341</b>	<b>2 745</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
Fastighetskostnader	-133	-193	60	-176
Reparationer	-112	-200	88	-200
Underhåll	-526	-750	224	-82
Taxe- och avtalsbundna kostnader	-920	-997	77	-965
Personalkostnader	-68	-53	-15	-56
Skatt och försäkring	-248	-240	-8	-254
Övriga förvaltningskostnader	-275	-258	-17	-230
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 283</b>	<b>-2 691</b>	<b>408</b>	<b>-1 963</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>775</b>	<b>26</b>	<b>749</b>	<b>782</b>
Avskrivningar	-392	-437	45	-472
Finansiella intäkter/kostnader	-29	-30	1	-40
Skatt på årets resultat				
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>354</b>	<b>-441</b>	<b>795</b>	<b>270</b>
Balanserat resultat	-3 155			-3 177
Årets resultat	356			270
Summa	-2 799			-2 907
Uttag underhållsfond	-202			
Avsättning till underhållsfond	580			
Balanseras i ny räkning	-3 177			
Summa	-2 799			-2 907
<b>Cashflowanalys (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Likvida medel vid årets ingång	3 896	4 064	1 948	1 641
<i>Förändringar</i>				
Årets resultat	356	270	0	0
Avskrivningar	403	472	472	472
Amorteringar	-26	-26	-26	-26
Aktiverat planerat underhåll	-752	-2 832	-753	-303
Erhållna kapitaltillskott (balkonger)	324	0	0	0
Rörelsekapital	-137			
Årets kassaflöde	168	-2 116	-307	143
Likvida medel vid årets utgång	4 064	1 948	1 641	1 784
<b>Planerat underhåll (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Mark		2 750		
Fasader			39	
Yttertak	230	8	8	8
Balkonger				
Fönster & Dörrar		50	96	
Entréer & Trapphus	30			12
Elstammar				11
Tvättstuga & gem utrymmen			42	
Hissar				272
Värmesystemet			165	
Ventilation		24	287	
Stammar, avlopp och vatten			116	
Summa planerat underhåll	<b>260</b>	<b>2 832</b>	<b>753</b>	<b>303</b>
Aktiveras (tas över balansräkningen)	0	2 750		
<b>Summa underhållskostnad direkt mot RR</b>	<b>260</b>	<b>82</b>	<b>753</b>	<b>303</b>

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Kettingen nr 2

Org.nr. 702001-2485

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kettingen nr 2 för år 2018.

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 2018 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.

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Den auktoriserade revisorns ansvar***

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

##### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kettingen nr 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

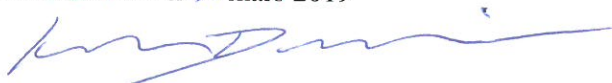
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 mars 2019



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



Kerstin Ulvenholm  
Internrevisor