

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kettingen nr 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kettingen nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 2018.

Föreningens fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kättingen 31 och Kättingen 32 på adresserna Sankt Eriksgatan 59 och 61 i Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 57 bostadsrätter, samt 8 hyreslokaler. Föreningens totalyta är 4 661 kvm, varav bostadsytan är 4 261 kvm och lokalytan är 400 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar för räkenskapsåret en kommunal fastighetsavgift med 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 197 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 000 000 kr och markvärde 138 600 000 kr. Värdeår är 1929.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Teknisk förvaltning	Fastum Teknik AB
Städning trapphus	Städhuset i Stockholm AB
Underhållsavtal hiss	Hissen El Mek Verkstad AB
Underhållsavtal fjärrvärmeanläggning AB	Energiekonomi
Snöskottning tak	Roseb AB
TV	Tele2
Bredband	Bahnhof

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 november 2012. Föreningen registrerades den 21 augusti 1920.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1-0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år eller enligt underhållsplan enligt föreningens stadgar. Under 2024 har 0,3% av taxeringsvärdet avsatts.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor för fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Niklas Hansson	Ordförande
	Cecilia Hermansson	Kassör
	Cecilia Hägglund Skog	Sekreterare
	Nicolina Jonsson	Husvärd
	Viktor Svensson	
Suppleanter	Markus Hultsten	
	Mikael Olson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Håkan Daniels, Revisor
Merle Adamsson, Revisorssuppleant
Susanna Gibas, Internrevisor
Anders Nordin, Internrevisorsuppleant

Valberedning

Roland Stålberg Sammankallande
Janette Hentati

Utförda historiska underhåll

2023-2024	Målning av fönster
2022	Stamspolning
2021	Ny ventilation/fläktar vindslägenheter
2020	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2020	Brandskyddskontroll
2020	Ny bredbandsleverantör: Bahnhof
2019-2020	Renovering av gårdsbjälklag
2018	Målning av yttertak (tre av fyra sidor)
2017	Renovering av dörrar i trapphusentréer
2017	Renovering av ytor i tvättstugan
2016	Byte av sopkärl, källsortering av matavfall
2015	Renovering av betongbalkonger mot Sankt Eriksgatan
2013-2015	Ommålning av fönster
2014	Renovering av trapphusen
2014-2015	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2013	Installation av ny tvättmaskin och torktumlare
2012	Installation av brandstegar och annan taksäkerhet
2011	Byggnation av barnvagnsförråd
2011	Installation av postboxar
2010	Installation av bredband/fastighetsnät Ownit
2009-2010	Upprustning av bakre gården
2003-2005, 2008-2009,2013	Byggnation av balkonger
1999	Renovering av hissmaskineriet
1999	Elstambyte
1999	Byggnation av vindsvåningar
1999	Byggnation av duschrum (komplettering gårdshus)
1999	Omläggning av tak (gårdshus)
1999	Rörstambyte (WC, bad, dusch)
1995 (ca)	Installation av fjärrvärme
1994	Omläggning av tak (gatuhus)
1993	Rörstambyte (kök)
1992, 1995	Omputsning av fasader
1944	Installation av hissar
1938	Installation av varmvatten
1938	Byggnation av badrum
1927	Installation av WC
1920 (ca)	Installation av elektricitet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönstermålningen som inleddes 2023 färdigställdes avseende bostadslägenheterna. Lokalerna kvarstår och kommer att avslutas under 2025. En del av föreningens lån avbetalades samtidigt som medel på sparkonto placerades till fast ränta. Föreningens ekonomi är mycket god och skuldsättningen är låg.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 91 (89) medlemmar. Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 108	2 858	2 793	2 708
Resultat efter finansiella poster	456	-774	-174	141
Soliditet (%)	81	75	77	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	5	4	1	1
Fastighetens belåningsgrad (%)	14	18	18	23
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	392	377	363	364
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	428	586	592	597
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	468	641	647	653
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	132	177	134
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	194	187	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53	56	55	59

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens låneskuld i relation till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 916 248	191 900	4 063 334	-3 954 339	-774 025	11 443 118
Disposition av föregående års resultat:			-428 377	-345 647	774 024	0
Årets resultat					456 103	456 103
Belopp vid årets utgång	11 916 248	191 900	3 634 957	-4 299 986	456 102	11 899 221

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 299 987
årets vinst	456 103
	-3 843 884

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	593 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-107 882
i ny räkning överföres	-4 329 002
	-3 843 884

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 107 623	2 857 677
Övriga rörelseintäkter	3	20 559	16 125
Summa nettoomsättning		3 128 182	2 873 802
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 976 791	-3 002 740
Övriga externa kostnader	5	-227 510	-195 119
Personalkostnader	6	-68 433	-855
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 272 734	-3 198 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 952	-387 525
Summa avskrivningar		-358 952	-387 525
Resultat före finansiella poster		496 496	-712 437
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		21 513	20 200
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 909	36 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 815	-118 606
Summa finansiella poster		-40 393	-61 587
Resultat efter finansiella poster		456 103	-774 024
Årets resultat		456 103	-774 024

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	11 298 287	11 657 239
Summa materiella anläggningstillgångar		11 298 287	11 657 239
Summa anläggningstillgångar		11 298 287	11 657 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 594	200
Övriga fordringar	8	1 510 288	1 767 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 729	136 868
Summa kortfristiga fordringar		1 658 611	1 904 373
<i>Kassa och bank</i>		1 662 363	1 619 162
Summa omsättningstillgångar		3 320 974	3 523 535
SUMMA TILLGÅNGAR		14 619 261	15 180 774

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 916 248	11 916 248
Kapitaltillskott		191 900	191 900
Fond för yttre underhåll		3 634 957	4 063 334
Summa bundet eget kapital		15 743 105	16 171 482
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 299 987	-3 954 339
Årets resultat		456 103	-774 024
Summa ansamlad förlust		-3 843 884	-4 728 363
Summa eget kapital		11 899 221	11 443 119
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 993 600	2 731 665
Depositionsavgifter		113 895	113 895
Leverantörsskulder		176 646	454 120
Aktuella skatteskulder		17 411	15 547
Övriga skulder		2	1 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	418 486	420 953
Summa kortfristiga skulder		2 720 040	3 737 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 619 261	15 180 774

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		456 103	-774 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		358 952	387 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		815 055	-386 499
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 248	71 728
Förändring av kortfristiga skulder		-279 551	143 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		526 256	-171 235
Investeringsverksamheten			
Investeringar		0	-191 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-191 900
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	191 900
Förändring av skulder till kreditinstitut		-738 065	-25 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-738 065	166 300
Årets kassaflöde		-211 809	-196 835
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 347 930	3 544 765
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 136 121	3 347 930

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0-11,11%
Fastighetsförbättringar	2,5-12,5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 669 670	1 593 787
Hysesintäkter, lokaler	1 425 806	1 239 876
Övriga hyresintäkter	2 000	2 400
Bredband och kabel-TV	0	12 100
Avgift andrahandsupplåtelse	10 028	8 855
Betalningspåminnelse	120	660
	3 107 624	2 857 678

I årsavgiften ingår vatten, värme, fastighetsel, bredband och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	-35	-4 164
Elprisstöd	0	20 287
Fakturerade kostnader	20 594	0
	20 559	16 123

Övriga ersättningar och intäkter 2023 avser bortbokning av gamla skulder.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	4 050	3 941
Kostnader i samband med städdagar	0	3 564
Trivselåtgärder	1 060	1 000
Städkostnader	92 227	90 992
Snöröjning/sandning	5 056	10 480
Sotning	9 380	0
Hisskostnader	25 401	26 621
Serviceavtal	5 714	5 511
Besiktningkostnader	0	4 803
Reparationer	230 708	436 395
Underhåll	107 882	1 021 377
El	77 935	89 313
Värme	767 440	699 403
Vatten och avlopp	147 255	117 245
Avfallshantering	86 372	62 556
Grovsopor	47 500	50 020
Försäkringskostnader	79 144	71 362
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	208 910	206 573
Kabel-TV	39 242	51 610
Bredband	34 200	44 875
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 314	5 098
	1 976 790	3 002 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hemsida	9 646	854
Porto	151	0
Föreningsgemensamma kostnader	10 259	9 033
Revisionsarvode	30 000	28 000
Ekonomisk förvaltning	81 057	85 357
Tekn. förvaltning grundavtal	82 997	39 937
Bankkostnader	1 410	1 330
Konsultarvoden	0	13 688
Serviceavg till branschorgan	7 383	7 447
Gåvor	1 945	0
Övriga poster	2 662	9 473
	227 510	195 119

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	-2 500
Sociala avgifter	15 933	855
Revisionsarvode interrevisor	2 500	2 500
	68 433	855

Negativt styrelsearvode 2023 beror på vändning av upplupna arvoden avseende 2021.

Not 7 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 620 197	24 428 297
Inköp	0	191 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 620 197	24 620 197
Ingående avskrivningar	-12 962 958	-12 575 433
Årets avskrivningar	-358 952	-387 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 321 910	-12 962 958
Utgående redovisat värde	11 298 287	11 657 239
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	138 600 000	138 600 000
	197 600 000	197 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Fastum AB	1 473 757	1 728 767
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 590
Skattekonto	36 531	33 948
	1 510 288	1 767 305

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	84 150	79 144
Kabel-TV, bredband	8 605	22 109
Ekonomisk förvaltning	20 771	19 844
Teknisk förvaltning	3 874	5 598
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 329	10 173
	127 729	136 868

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	3,85	2025-01-14	1 993 600	2 731 665
			1 993 600	2 731 665
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 993 600	-2 731 665

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 25 600 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 968 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	16 843	29 133
Upplupna styrelsearvoden	10 400	10 400
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 268	3 300
Beräknat arvode för revision	30 000	24 000
Förutbetalda avgifter och hyror	198 405	209 127
Fastighetsel	7 376	8 361
Fjärrvärme	101 114	105 796
Vatten och avfall	39 092	30 837
Reparationer	7 365	0
Övriga upplupna kostnader	4 623	0
	418 486	420 954

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niklas Hansson
Ordförande

Cecilia Hermansson

Cecilia Hägglund Skog

Nicolina Jonsson

Viktor Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Daniels
Revisor

Susanna Gibas
Intern revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Kettingen_nr_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 19:07:00

Dokumentet är undertecknat av:

 CECILIA HERMANSSON (19621122XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 14:25:45
 SUSANNA GIBAS (19541020XXXX) Föreningsrevisor	2025-04-28 18:48:45
 CECILIA HÄGGLUND SKOG (19681206XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 14:30:27
 Karl-Håkan Daniels (19510701XXXX) Revisor	2025-04-28 19:06:59
 Nicolina Sanna Lisette Jonsson (19871028XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 16:33:33
 SVEN VIKTOR SVENSSON (19740721XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 15:49:09
 NIKLAS HANSSON (19710110XXXX) Ordförande	2025-04-28 15:07:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Kettingen_nr_2.pdf (782236 byte)

D33C77EE6FAC607C7039555AE416E30A2FBA64F774290670764831CD636DAEC8474E61325FA91C8FD834
8F7758810CA99FD49E04691231119CC37CAA82E8119A

<https://esign.summera.support/verify>

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är, förutom medlemsrevisor, oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 använder vi omdöme och har en skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är, förutom medlemsrevisorn, oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 revisionssed 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 vi omdöme och har en 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 vår 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. Jag 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 datum enligt elektroniska signaturer

Håkan Daniels

Revisor

Susanna Gibas

Medlemsrevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Håkan Daniels
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 21:31:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8b9e83b8da5b47a68c97a0f9fd0058f0

Underskrift 2

Namn: Susanna Gibas
Företag: Brf Kettingen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 21:52:32 GMT+02:00
Transaktions-ID: 31194816ef5443178318bace562bb785