

Årsredovisning 2021

BRF KETTINGEN NR 2

702001-2485



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KETTINGEN NR 2

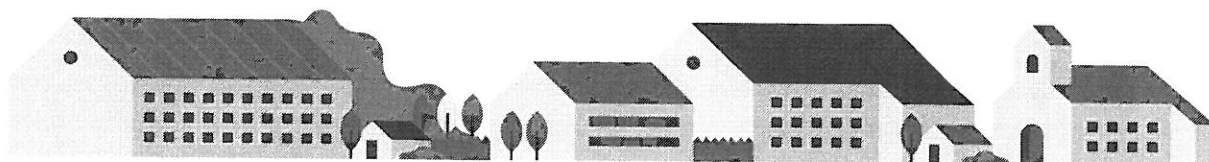
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen 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 bostadsrättsinnehavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1920-08-21.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kättingen 31 och Kättingen 32 på adresserna Sankt Eriksgatan 59 och 61 i Stockholm. Föreningens totalyta är 4 661 kvm, varav bostadsytan är 4 261 kvm och de åtta lokalernas yta är 400 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret sedan 1 januari 2021.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING SEDAN FÖRENINGSTÄMMAN 2020

Per Strömgren	Ordförande
Cecilia Hermansson	Kassör
Sofie Andersson	Sekreterare
Pernilla Hultsten	Husvärd
Mikael Olson	Ledamot
Carola Blom	Suppleant
Viktor Svensson	Suppleant

VALBEREDNING

Roland Stålberg och Susanna Gibas.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Håkan Daniels	Revisor
Merle Adamson	Revisorssuppleant
Kerstin Ulvenholm	Internrevisor
Anders Nordin	Internrevisorsuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

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 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 i 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	Övergång till centralvärme
1938	Byggande av badrum
1927	Installation av WC
1920 (ca)	Installation av elektricitet

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Stamspolning
2022	Underhåll av fönster och fasad

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Städning trapphus	Städhuset AB

Utöver dessa avtal finns avtal avseende bredband och underhållsavtal avseende föreningens hissar och fjärrvärmeanläggning.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen följer en underhållsplan, utarbetad 2012 och omarbetad 2017. Den sträcker sig 20 år framåt i tiden och utgör underlag för planering och utförande av olika underhållsåtgärder. Under 2021 har arbetet med att åtgärda brister noterade i OVK slutförts. Ny ventilation i form av takfläktar har installerats för 8 vindslägenheter plus tvättstugan.

Under året har läckage i samband med takkupor identifierats. Det härstammar från tiden då vindslägenheter byggdes. Felet bestod av bristfälliga plåtarbeten i form av avsaknad av plåtlistor samt för få fästpunkter vilket har gjort att vatten trängt ner i bjälklaget mellan vindslägenheterna och våningen under. Felet har åtgärdats för samtliga takkupor i föreningen under senare delen av året.

Affärslokalen Gitarrtorget har överlåtits till Modearkivet under året.

I likhet med tidigare år har en gemensam gårdsstädning genomförts av föreningens medlemmar vid två tillfällen.

Föreningens hemsida www.kettingen2.se har uppdaterats vid flera tillfällen och sex informationsblad har delats ut till medlemmarna. Styrelsen har ett kommunikationssystem via sms där medlemmarna informeras vid behov. Hållbarhetsarbete inkluderar att medlemmarna sorterar sitt matavfall och att fjärrvärmeanläggningen används effektivt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett antal underhållsarbeten och fastighetsrelaterade aktiviteter utförts:

- Ett läckage i takkupor har identifierats, och åtgärdat och samtliga takkupor i föreningen har inspekterats.
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2020, och föreningsmedlemmar har i samarbete med styrelsen åtgärdat de sista anmärkningarna.
- Som ett resultat av detta har även ventilationen i vindslägenheterna uppdaterats med ny takfläktar och injustering har utförts.
- Trädgårdsgruppen, som främst ser till våra egna innergårdar, har fortsatt sitt arbete under året. En större beskärning av våra fina träd på innergården har utförts av arborist.
- Alla aktiviteter i underhållsplanen för 2021 har prickats av förutom stamspolning som kommer att göras under april 2022. Utöver ovanstående aktiviteter har planerade åtgärder kunnat skjutas fram. Underhållsplanen har uppdaterats med nya tidpunkter för dessa aktiviteter.

Föreningens ekonomi är god och resultatet för 2021 blev positivt. Balansräkningen visar att föreningen har låg skuldsättning då belåningen per kvadratmeter bostadsyta och belåningen i förhållande till taxeringsvärde är mycket låg jämfört med genomsnittet av andra föreningar i Stockholm. Vidare är likviditeten god, och upplåningen bedöms inte öka nämnvärt i närtid. Någon höjning av månadsavgifterna är inte planerad.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 708 072	2 659 685	2 766 087	2 734 473
Resultat efter fin. poster	140 557	552 138	498 467	355 911
Soliditet, %	79	76	68	75
Yttre fond	3 372 003	2 792 003	2 268 096	1 890 077
Taxeringsvärde	171 800 000	171 800 000	171 800 000	117 568 000
Bostadsyta, kvm	4 271	4 261	4 261	4 261
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	355	356	356	356
Lån per kvm bostadsyta, kr	652	659	664	670
Genomsnittlig skuldränta, %	0,55	1,39	1,57	1,00
Belåningsgrad, %	22,59	28,97	28,00	27,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	689 087	-	-	689 087
Upplåtelseavgifter	11 227 161	-	-	11 227 161
Fond, yttre underhåll	2 792 003	-	580 000	3 372 003
Balanserat resultat	-3 202 196	552 138	-580 000	-3 230 058
Årets resultat	552 138	-552 138	140 557	140 557
Eget kapital	12 058 194	0	140 557	12 198 750

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har följande förlust att behandla:

Balanserat resultat	-3 230 058
Årets resultat	140 557
Totalt	<u>-3 089 501</u>

Styrelsen föreslår förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	580 000
Balanseras i ny räkning	-3 669 501
Totalt	<u><u>-3 089 501</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 708 072	2 659 685
Rörelseintäkter		616	66 015
Summa rörelseintäkter		2 708 688	2 725 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 837 742	-1 522 209
Övriga externa kostnader	7	-208 940	-151 332
Personalkostnader	8	-54 500	-57 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 859	-402 876
Summa rörelsekostnader		-2 575 042	-2 134 234
RÖRELSERESULTAT		133 646	591 466
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 220	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 309	-39 328
Summa finansiella poster		6 911	-39 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 557	552 138
ÅRETS RESULTAT		140 557	552 138

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	12 318 481	9 694 734
Pågående projekt		106 767	3 097 606

Summa materiella anläggningstillgångar		12 425 248	12 792 340
---	--	-------------------	-------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

12 425 248 12 792 340

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		3 842	65 780
Övriga fordringar	11	2 571 658	2 535 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94 631	132 577

Summa kortfristiga fordringar		2 670 131	2 733 835
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassa och bank

Kassa och bank		385 904	330 904
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank		385 904	330 904
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 056 035 3 064 739

SUMMA TILLGÅNGAR

15 481 282 15 857 079

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 916 248	11 916 248
Fond för yttre underhåll	3 372 003	2 792 003
Summa bundet eget kapital	15 288 251	14 708 251

Ansamlad Förlust

Balanserat resultat	-3 230 058	-3 202 196
Årets resultat	140 557	552 138
Summa ansamlad förlust	-3 089 501	-2 650 058

SUMMA EGET KAPITAL

12 198 750 12 058 194

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	58 895	0
Summa långfristiga skulder	58 895	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 782 865	2 808 465
Leverantörsskulder	131 098	225 439
Skatteskulder	22 427	51 410
Övriga kortfristiga skulder	72 116	20 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 215 131	692 680
Summa kortfristiga skulder	3 223 637	3 798 885

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 481 282 15 857 079

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 850 314	4 461 121
Resultat efter finansiella poster	140 557	552 138
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	473 859	402 876
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	614 416	955 014
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 831	-886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-549 648	-1 632 447
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	172 599	-678 319
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-106 767	-913 288
Kassaflöde från investeringar	-106 767	-913 288
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	33 295	-19 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	33 295	-19 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 127	-1 610 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 949 441	2 850 314

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kettingen nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	1 143 329	1 219 001
Intäktsreduktion	-3 989	-133 858
Årsavgifter, bostäder	1 517 940	1 517 940
Övriga intäkter	51 408	122 617
Summa	2 708 688	2 725 700

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	36 740	43 467
Fastighetsskötsel	58 203	57 148
Snöskottning	12 189	8 432
Städning	89 979	73 845
Trädgårdsarbete	22 712	17 148
Övrigt	11 368	54 120
Summa	231 191	254 160

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2021	2020
Fönster	47 015	0
Tak	212 408	0
Ventilation	27 525	0
Övriga rep./underhåll	76 564	124 163
Summa	363 512	124 163

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	80 752	53 670
Sophämtning	110 124	101 867
Uppvärmning	636 289	561 138
Vatten	82 408	82 759
Summa	909 573	799 435

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	34 200	34 200
Fastighetsförsäkringar	62 641	75 932
Fastighetsskatt	191 163	189 453
Kabel-TV	45 463	44 866
Summa	333 467	344 451

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	33 278	1 336
Kameral förvaltning	132 840	105 976
Revisionsarvoden	22 375	21 375
Övriga förvaltningskostnader	20 447	22 645
Summa	208 940	151 332

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	12 000	12 817
Styrelsearvoden	42 500	40 000
Övriga arvoden	0	5 000
Summa	54 500	57 817

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	15 308	39 037
Övriga räntekostnader	1	291
Summa	15 309	39 328

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 330 691	21 330 691
Årets inköp	3 097 606	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 428 297	21 330 691
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 635 957	-11 233 081
Årets avskrivning	-473 859	-402 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 109 816	-11 635 957
Utgående restvärde enligt plan	12 318 481	9 694 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>868 000</i>	<i>868 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde mark	122 400 000	122 400 000
Summa	171 800 000	171 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 557 226	2 519 410
Skattekonto	8 121	16 068
Valutakonto	6 311	0
Summa	2 571 658	2 535 478

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	8 550	8 550
Fastighetsskötsel	0	14 206
Försäkringspremier	66 007	62 641
Förvaltning	0	26 568
Kabel-TV	11 700	11 365
Räntor	0	750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 374	8 497
Summa	94 631	132 577

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-07-14	0,76 %	2 782 865	2 808 465
Summa			2 782 865	2 808 465

Varav kortfristig del 2 782 865

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 500
EI	9 339	1 489
Förutbetalda avgifter/hyror	0	570 850
Sociala avgifter	-79	-79
Uppkost fastsköts	4 953	0
Uppkost löner	54 500	0
Uppvärmning	95 827	73 267
Utgiftsräntor	8 248	3 606
Vatten	8 623	13 806
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 220	10 241
Summa	215 131	692 680

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa	7 000 000	7 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2022 har föreningen ny ekonomisk förvaltare, Fastum.

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 08

Ort och datum



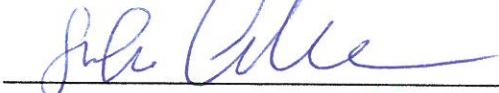
Cecilia Hermansson

Kassör



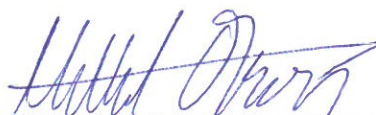
Per Strömgren

Ordförande




Sofie Andersson

Sekreterare



Mikael Olson

Ledamot



Pernilla Hulsten

Husvärd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 09

Håkan Daniels

Revisor



Kerstin Ulvenholm

Internrevisor

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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet " revisorns ansvar".

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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 använder vi vårt 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 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 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 jag 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 2021 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vårt 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. 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 9 april 2022



Håkan Daniels
Revisor



Kerstin Ulvenholm
Internrevisor