

BRF Kättingen 5

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024

Årsredovisning för  
**Brf Kättingen 5**  
702001-2469

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Kättingen 5 (702001-2469) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet i huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d. v. s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagetsverket 2024-10-01.

Föreningens fastighet, Stockholm Kättingen 39 bebyggdes år 1939 och föreningen har sitt säte/är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 44 bostadsrätter och 3 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 042 kvm

Total lokalyta: 237 kvm

#### Lokaler:

Lokal 1 22 kvm (Nagelsalong)

Lokal 2 165 kvm (Bageri/café)

Lokal 3 50 kvm (Skönhetssalong)

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp till beräknad inkomstskatt. Eventuell taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt ske beskattning med 21.4 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen har under år 2024 Bytt ut taklampa i Entrén och installerat matta i trappen. Vi har även spolat stammar och amorterat av lånet med 1 miljon samt bytt låssystem till tvättstugan och uppgraderat lampor på våningsplan samt vindsföråd. Nytt städbolag är också på plats.

Vi har tagit in rådgivare för att minimera nya vattenskador då vår självrisk till försäkringsbolaget stigit samt kostnader till OCAB som åtgärdat skadorna gjort att vi gått minus i år.

Lån per kvadratmeter uppgår till: 2 194 kr  
Avgift per kvadratmeter uppgår till: 648 kr

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-10-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kättingen 39 i Stockholms kommun, omfattande adressen Alströmergatan 10 / Fridhemsgatan 60.  
Kättingen 39 byggdes år 1943.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en gällande underhållsplan som följs. Den sträcker sig till år 2039, i vissa delar till år 2058

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	2 043
3	Lokaler, hyresrätt	237

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-29. På stämman deltog 14 medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-05-27

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Annica Ring	Ordförande
Karolina Rosenquist	Kassör
Oscar Ljung	Ledamot
Paula Nordström	Suppleant
Adam Upperman	Suppleant

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Karolina Rosenquist

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Elias Haraldsson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Energibesparingsåtgärder såsom byte av don till LED-belysning i trapphuset Lampa och matta i entrén har bytts.
2022-2023	Renovering av hiss
2021	Digital inpasseringssystem

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 65 st. Under året har 9 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Dedikerat Bredband	Bahnhof AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Västerbergslagens Elförsäljning Aktiebolag
Passersystem	Sectragon AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten AB
Hissbesiktning	S:t Eriks Hiss AB
Underhållsavtal	Electrolux Laundry Systems Swe
Revision	Moore Allegretto AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes under året med 22 procent. Lånen var bundna till halvårsskiftet 2024, vilket vi visste skulle innebära högre räntor, samt att samtliga leverantörer har ökat sina avgifter.

**Uppllysning vid förlust** Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Vi kommer arbeta aktivt för att förebygga vattenskador. På årsmötet presenteras förslag (varje vattenskada kostar 170 000 kr i självrisk).

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 928	1 688	1 590	1 585
Resultat efter fin. poster (tkr)	-193	-518	96	129
Soliditet (%)	-42,7%	-28,2%	-17%	-19%
Årsavgifter kr/kvm	648	560	530	531
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 194	2 633	2 633	2 633
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 449	2 936	2 936	2 936
Räntekänslighet (%)	4%	5%	6%	6%
Energikostnad kr/kvm	282	222	218	193
Sparande per kvm	90	121	106	171
Årsavgifternas andel i procent	67%	68%	68%	68%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	452 170	7 534 003	2 126 114	-11 061 085	-518 459	-1 467 257
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-371 911	371 911		
Balanseras i ny räkning				-518 459	518 459	
Årets resultat					-192 689	-192 689
Belopp vid årets utgång	452 170	7 534 003	1 754 203	-11 207 633	-192 689	-1 659 946

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-11 207 634
Årets förlust	<u>-192 687</u>
Totalt	<b>-11 400 321</b>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	277 758
- uttag ur yttre fond	-201 799
- i ny räkning överförs.	<u>-11 518 759</u>
Summa	<b>-11 442 800</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 927 558	1 688 286
Övriga rörelseintäkter	3	54 156	480
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 981 714</b>	<b>1 688 766</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 662 630	-1 769 705
Övriga externa kostnader	5	-22 014	-33 194
Personalkostnader	6	-112 988	-104 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 652	-145 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 943 284</b>	<b>-2 052 762</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 430</b>	<b>-363 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 841	24 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 960	-179 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 119</b>	<b>-154 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-192 689</b>	<b>-518 459</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-192 689</b>	<b>-518 459</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-192 689</b>	<b>-518 459</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 017 696	3 163 348
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 017 696	3 163 348
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 017 696</b>	<b>3 163 348</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 362	17 004
Övriga fordringar	9	812 545	1 984 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 613	23 398
Summa kortfristiga fordringar		859 520	2 024 788
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		9 971	9 664
Summa kassa och bank		9 971	9 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>869 491</b>	<b>2 034 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 887 187</b>	<b>5 197 800</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 986 173	7 986 173
Fond för yttre underhåll		1 754 203	2 126 114
Summa bundet eget kapital		<u>9 740 376</u>	<u>10 112 287</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-11 207 634	-11 061 085
Årets resultat		<u>-192 689</u>	<u>-518 459</u>
Summa fritt eget kapital		<u>-11 400 323</u>	<u>-11 579 544</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-1 659 947</u>	<u>-1 467 257</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>5 000 000</u>	-
Summa långfristiga skulder		5 000 000	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	6 000 000
Leverantörsskulder		62 567	259 047
Skatteskulder		8 745	7 359
Övriga skulder		62 014	50 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>413 808</u>	<u>348 637</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>547 134</u>	<u>6 665 057</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 887 187</u>	<u>5 197 800</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	38 430	-363 997
Avskrivningar	145 652	145 584
Erlagd ränta och ränteintäkter	-231 119	-154 462
	<u>-47 037</u>	<u>-372 875</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-47 037</b>	<b>-372 875</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-7 358	-6 944
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	35 682	-43 254
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-196 480	136 272
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	78 557	-6 525
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-136 636</b>	<b>-293 326</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 136 636</b>	<b>-293 326</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 947 191</b>	<b>2 240 518</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>810 555</b>	<b>1 947 192</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Lån

Totala lån

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på

räkenskapsåret redovisas som intäkt.

## Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas

### Anläggningstillgångar

Byggnad	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

## Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 323 216	1 144 255
Hyror	600 452	528 356
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 892	11 317
Övriga hyresintäkter	-2	4 358
<b>Summa</b>	<b>1 927 558</b>	<b>1 688 286</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	3 960	-
Övrigt	50 196	480
<b>Summa</b>	<b>54 156</b>	<b>480</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	32 110	11 743
Städning	36 775	39 609
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	4 751
Snöröjning	17 576	31 748
Sotning	-	2 128
Reparationer	253 328	149 611
El	48 726	59 686
Uppvärmning	379 505	351 980
Vatten	213 617	95 086
Sophämtning	137 255	77 035
Försäkringspremie	72 522	65 015
Fastighetsavgift bostäder	71 720	69 916
Fastighetsskatt lokaler	35 860	35 860
Övriga fastighetskostnader	7 720	8 430
Kabel-tv/Bredband/IT	45 709	33 084
Förvaltningsarvode ekonomi	60 647	58 955
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 516	1 668
Panter och överlåtelser	6 804	13 125
Juridiska åtgärder	18 563	-
Övriga externa tjänster	10 878	10 606
	<b>1 460 831</b>	<b>1 120 036</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	55 313	-
Ventilation	43 750	-
El	72 161	-
Hissar	-	649 669
Lås	30 575	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 662 630</b>	<b>1 769 705</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	-	13 810
Besiktning- och utredningskostnader	5 014	2 978
Revisionarvode	17 000	16 406
<b>Summa</b>	<b>22 014</b>	<b>33 194</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	85 950	79 000
Sociala kostnader	<u>27 038</u>	<u>25 279</u>
<b>Summa</b>	<b>112 988</b>	<b>104 279</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 073 933	1 073 933
-Ombyggnad	5 790 311	5 790 311
-Mark	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
	7 864 244	7 864 244
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 700 896	-4 555 312
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-145 652</u>	<u>-145 584</u>
	-4 846 548	-4 700 896
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 017 696</b>	<b>3 163 348</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	28 218 000	28 218 000
Mark	<u>64 368 000</u>	<u>64 368 000</u>
	92 586 000	92 586 000
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	<u>3 586 000</u>	<u>3 586 000</u>
	92 586 000	92 586 000

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>18 658</u>	<u>18 658</u>
	18 658	18 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-18 658</u>	<u>-18 658</u>
	-18 658	-18 658
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2024	2023
Skattekonto	11 960	19 024
Övriga fordringar	-	27 834
SHB Transaktionskonto Fastighetsägarna	800 585	1 937 528
<b>Summa</b>	<b>812 545</b>	<b>1 984 386</b>

Transaktionskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

## Not 10 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	9 971	9 664
<b>Summa</b>	<b>9 971</b>	<b>9 664</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Stadshypotek		4,82%			6 000 000
Nordea	2026-06-29	3,84%	5 000 000		
			<b>5 000 000</b>		<b>6 000 000</b>

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 764 000</u>	<u>6 764 000</u>
Summa ställda säkerheter	<b>6 764 000</b>	<b>6 764 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2025- -

Annika Ring

Oscar Ljung

Karolina Rosenquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2025 15:23

SENT BY OWNER:  
Suzi Warty • 09.05.2025 16:48

DOCUMENT ID:  
B14JANNyWee

ENVELOPE ID:  
Hk6nHqsxee-B14JANNyWee

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2024 Brf Kättingen 5.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Fredrik Göran Ljung oscar.ljung@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:34 13.05.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/02/01) IP: 130.229.170.53
2. ANNIKA RING toosie.ring@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 12:04 13.05.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/14) IP: 94.234.79.228
3. KAROLINA ROSENQUIST rosenquistk@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:05 13.05.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/15) IP: 83.241.203.38
4. Elias Lars Magnus Haraldsson elias.haraldsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	13.05.2025 15:23 13.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) IP: 185.138.67.22

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kättingen 5

Org.nr 702001-2469

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kättingen 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 fortsätta verksamheten.

- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kättingen 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:18

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson • 13.05.2025 15:16

DOCUMENT ID:

BJOHU6e-gl

ENVELOPE ID:

rJeaSUTL-xg-BJOHU6e-gl

DOCUMENT NAME:

19122 Brf Kättingen 5 240101-241231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson	Signed	13.05.2025 15:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25)
elias.haraldsson@mooresweden.se	Authenticated	13.05.2025 15:17	Low	IP: 185.138.67.22

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed