



Årsredovisning 2023



Brf Kettingen nr 2

Org nr 702001-2485

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 1 589 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 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 2023 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 26 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Strömgren	Ordförande
	Cecilia Hermansson	Kassör
	Christoffer Persson	Sekreterare
	Pernilla Hultsten	Husvärd
	Mikael Olsson Törnell	
Suppleanter	Viktor Svensson	
	Tomas Hernell	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 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
Cecilia Skog-Hägglund	

Utförda historiska underhåll

2023	Målning av fönster
2022	Stampolning
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

Målning av fönster har utförts. Årsavgifterna höjdes med 10 % från och 1 juli 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 89 (85) medlemmar. Under året har 4 (7) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 858	2 793	2 708	2 660
Resultat efter finansiella poster	-774	-174	141	552
Soliditet (%)	75	77	79	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad (%)	18	18	23	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	377	363	364	364
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	586	592	597	603
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	641	647	653	659
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	177	134	206
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	187	172	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	55	59	60

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.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på de underhåll som genomförts under året till en kostnad av 1 021 377 kr, vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen höjde årsavgifterna med 10% från och med 1 juli 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	689 087	11 227 161	3 952 003	-3 669 501	-173 508	12 025 242
Disposition av föregående års resultat:			111 331	-284 838	173 507	0
Årets resultat					-774 024	-774 024
Belopp vid årets utgång	689 087	11 227 161	4 063 334	-3 954 339	-774 025	11 251 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 954 339
årets förlust	-774 024
	-4 728 363

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	593 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-1 021 377
i ny räkning överföres	-4 299 986
	-4 728 363

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 857 677	2 793 190
Övriga rörelseintäkter	3	16 125	32 621
Summa nettoomsättning		2 873 802	2 825 811
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 002 740	-2 268 833
Övriga externa kostnader	5	-195 119	-193 710
Personalkostnader	6	-855	-55 323
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 198 714	-2 517 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 525	-465 617
Summa avskrivningar		-387 525	-465 617
Resultat före finansiella poster		-712 437	-157 672
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		20 200	23 230
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 819	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 606	-39 724
Summa finansiella poster		-61 587	-15 836
Resultat efter finansiella poster		-774 024	-173 508
Årets resultat		-774 024	-173 508

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	11 657 239	11 852 864
Summa materiella anläggningstillgångar		11 657 239	11 852 864
Summa anläggningstillgångar		11 657 239	11 852 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	0
Övriga fordringar	8	1 767 305	3 200 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 868	205 041
Summa kortfristiga fordringar		1 904 373	3 405 591
<i>Kassa och bank</i>		1 619 162	386 508
Summa omsättningstillgångar		3 523 535	3 792 099
SUMMA TILLGÅNGAR		15 180 774	15 644 963

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 916 248	11 916 248
Kapitaltillskott		191 900	0
Fond för yttre underhåll		4 063 334	3 952 003
Summa bundet eget kapital		16 171 482	15 868 251
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 954 339	-3 669 501
Årets resultat		-774 024	-173 508
Summa ansamlad förlust		-4 728 363	-3 843 009
Summa eget kapital		11 443 119	12 025 242
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 731 665	2 757 265
Depositionsavgifter		113 895	113 895
Leverantörsskulder		454 120	117 204
Aktuella skatteskulder		15 547	11 557
Övriga skulder		1 475	23 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	420 953	595 904
Summa kortfristiga skulder		3 737 655	3 619 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 180 774	15 644 963

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-774 024

-173 508

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

387 525

465 617

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-386 499

292 109

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

71 728

-140 740

Förändring av kortfristiga skulder

143 536

362 788

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-171 235

514 157

Investeringsverksamheten

Investeringar

-191 900

106 767

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-191 900

106 767

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

191 900

0

Förändring av skulder till kreditinstitut

-25 600

-25 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

166 300

-25 600

Årets kassaflöde

-196 835

595 324

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 544 765

2 949 441

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 347 930

3 544 765

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, utangeras 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 593 787	1 517 904
Hysesintäkter, lokaler	1 239 876	1 236 344
Övriga hyresintäkter	2 400	2 400
Bredband och kabel-TV	12 100	28 800
Avgift andrahandsupplåtelse	8 855	6 842
Betalningspåminnelse	660	899
	2 857 678	2 793 189

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	-4 164	32 622
Elprisstöd	20 287	0
	16 123	32 622

Övriga ersättningar och intäkter avser bortbokning av gamla skulder.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	3 941	0
Kostnader i samband med städdagar	3 564	0
Trivselåtgärder	1 000	2 426
Städkostnader	90 992	80 162
Snöröjning/sandning	10 480	0
Hisskostnader	26 621	19 083
Serviceavtal	5 511	5 448
Besiktningsskostnader	4 803	17 197
Reparationer	436 395	255 159
Underhåll	1 021 377	535 219
El	89 313	135 206
Värme	699 403	624 522
Vatten och avlopp	117 245	111 407
Avfallshantering	62 556	77 878
Grovsopor	50 020	52 626
Försäkringskostnader	71 362	66 007
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	206 573	202 583
Kabel-TV	51 610	46 806
Bredband	44 875	34 200
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 098	2 904
	3 002 739	2 268 833

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	854	637
Porto	0	198
Föreningsgemensamma kostnader	9 033	6 501
Revisionsarvode	28 000	23 000
Ekonomisk förvaltning	85 357	95 362
Tekn. förvaltning grundavtal	39 937	46 771
Bankkostnader	1 330	1 410
Konsultarvoden	13 688	0
Juridisk konsultation	0	8 438
Serviceavg till branschorgan	7 447	6 711
Övriga poster	9 473	4 682
	195 119	193 710

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-2 500	40 000
Sociala avgifter	855	12 823
Revisionsarvode interrevisor	2 500	2 500
	855	55 323

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

Not 7 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 428 297	24 428 297
Inköp	191 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 620 197	24 428 297
Ingående avskrivningar	-12 575 433	-12 109 816
Årets avskrivningar	-387 525	-465 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 962 958	-12 575 433
Utgående redovisat värde	11 657 239	11 852 864
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

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Fastum AB	1 728 767	3 158 256
Övriga kortfristiga fordringar	4 590	10 782
Skattekonto	33 948	31 511
	1 767 305	3 200 549

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	79 144	71 362
Kabel-TV, bredband	22 109	21 440
Ekonomisk förvaltning	19 844	18 750
Teknisk förvaltning	5 598	4 583
Upplupen fastighetsskatt hyresgäster	0	79 257
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 173	9 649
	136 868	205 041

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	4,86	2024-01-14	2 731 665	2 757 265
			2 731 665	2 757 265
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 731 665	-2 757 265

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: 2 706 065 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	29 133	15 417
Upplupna styrelsearvoden	10 400	54 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 300	0
Beräknat arvode för revision	24 000	19 500
Förutbetalda avgifter och hyror	209 127	301 383
Fastighetsel	8 361	18 123
Fjärrvärme	105 796	96 214
Vatten och avfall	30 837	33 824
Reparationer	0	56 942
	420 954	595 903

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Strömgren
Ordförande

Cecilia Hermansson

Mikael Olsson Törnell

Pernilla Hultsten

Christoffer Persson

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

Håkan Daniels
Revisor

Susanna Gibas
Intern revisor

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 2023.

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 2023 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 medlemsrevisorn, 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. Risken 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 2023 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, förutom medlemsrevisorn, 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 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

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