

**Årsredovisning**  
för  
**Bf Kättingen upa**

702001-2477

Räkenskapsåret

2010

*Handwritten initials:*  
FP Nro SB LB  
TW



## Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är Bostadsföreningen Kättingen upa. Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Kättingen 25 med adress Fridhemsgatan 64, 112 46 Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 1987-02-02.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 25 bebyggdes 1903-05 och är belägen på Kungsholmen i Stockholms kommun. Fastigheten övertogs 1920 av den då nybiladade bostadsföreningen. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 42 lägenheter och 1 lokal. I två fall är två lägenheter sammanslagna så det finns 40 lägenhetsinnehavare.

### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå  
6 st 1 rum och kök  
30 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 195 kvm    Total lokalyta: 104 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-25 och extra föreningsstämma 2010-06-04 bestått av:

Ordinarie	Stella Boman	Ordf.
	Marianne Venge	
	Elisabeth Gartmo	Avgick 2010
	Niklas Granström	
	Louise Eriksson	
	Peter Pagin	Ordinarie under 2010

Suppleanter	Joel Eriksson
	Peter Pagin

### Revisorer

Ordinarie	Ann-Sofie Nygren
	Mats Blomberg

Suppleant	Per Gunnsrsson
-----------	----------------

Handwritten signatures and initials: PP, MW, SB, AS, MB

## Valberedning

Sara Sterner

Sammanställande

## Fastighetens tekniska status

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 54 (52) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Ekonomi

#### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949..

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av hiss i gårdshuset.  
Renovering av tvättstuga och byte av den ena tvättmaskinen.  
Justering av värmesystemet för minskade driftkostnader.  
Höst och vårstädning har utförts i enlighet med bestämmelser.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har inga större renoveringar planerade under 2011.

PP  
MW  
SB  
MS

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-311 236
årets vinst	49 698
	<b>-261 538</b>

behandlas så att

ianspråktagande av reservfond	-55 103
i ny räkning överföres	-206 435
	<b>-261 538</b>

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

*Handwritten notes and signatures:*  
12/11  
NAB  
MSB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 616 109	1 564 675
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-83 285	-239 021
Driftskostnader	3	-787 561	-819 652
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-83 301	-67 170
Avskrivningar	5	-382 743	-259 876
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>279 218</b>	<b>178 956</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	117	354
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-229 638	-306 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>49 698</b>	<b>-127 049</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 698</b>	<b>-127 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>49 698</b>	<b>-127 049</b>

1710  
N:o  
SP MW  
L. E. B.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	10 295 280	10 533 859
Mark		168 000	168 000
Maskiner och inventarier	9	1 404 302	622 270
		<b>11 867 582</b>	<b>11 324 129</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 867 582</b>	<b>11 324 129</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	47 134
Övriga fordringar	10	73 605	69 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 148	43 106
		<b>86 804</b>	<b>159 486</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		65 291	61 926
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		268 371	510 893
		<b>333 662</b>	<b>572 820</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>420 465</b>	<b>732 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 288 047</b>	<b>12 056 435</b>

KW  
P/P  
SR  
Nub  
PB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		331 438	331 438
Reservfond		55 103	55 103
Upplåtelseavgifter		2 289 548	2 289 548
		<b>2 676 089</b>	<b>2 676 089</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-311 236	-184 188
Årets resultat		49 698	-127 049
		<b>-261 539</b>	<b>-311 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 414 550</b>	<b>2 364 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	9 332 065	9 348 492
Mottagna depositioner		0	30 056
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 332 065</b>	<b>9 378 548</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		28 096	48 100
Leverantörsskulder		308 858	39 622
Övriga skulder		0	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	204 478	224 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>541 432</b>	<b>313 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 288 047</b>	<b>12 056 435</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
		<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

MW  
Nuo  
P/P  
SP

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och stambyte	1,5 %
Om o tillbyggnader	10,0 %
Installationer	4,0 - 10 %
Inventarier	10,0 - 20,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten initials: MW, NUB, MB, PP, SP



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	131 040	128 035
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 480 986
Kabel-TV / Internet	0	107
Hysesbortfall ./.	0	-45 844
Ersättningar och intäkter	3 873	1 391
	<b>1 616 109</b>	<b>1 564 675</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	38 444	114 665
Löpande reparationer lokaler	0	2 393
Löpande reparationer installationer	20 489	28 375
Löp rep o UH av hissar	24 352	93 588
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	0
	<b>83 285</b>	<b>239 021</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Obligatorisk ventilationskontroll	0	67 500
Besiktning/serviceavtal	10 122	0
Yttre skötsel/snöröjning	84 650	14 688
Fastighetsel	81 669	83 268
Uppvärmning	363 810	301 969
Vatten	40 133	40 379
Sophämtning	42 264	65 260
Fastighetsförsäkring	30 482	30 577
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	42 800
Kabel-TV och internet	74 387	106 907
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	59 436	66 304
Övriga driftkostnader	609	0
	<b>787 562</b>	<b>819 652</b>

MW KUB  
PP SB MB

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	7 148	10 040
Hyses- och kundförluster	16 268	0
Inkasso o KFM avgifter	5 694	4 214
Förvaltningsarvode	52 940	52 916
Övriga externa tjänster	1 250	0
	<b>83 300</b>	<b>67 170</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	2010	2009
Byggnad	189 303	91 409
Om/tillbyggnad	49 276	60 092
Maskiner	114 388	86 838
Inventarier	29 776	21 537
	<b>382 743</b>	<b>259 876</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010	2009
Ränteintäkter	82	305
Överskatteränta ej skattepliktig	35	49
	<b>117</b>	<b>354</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010	2009
Räntekostnader	234 253	313 109
Avgår räntebidrag ./.	-4 615	-8 000
Övriga skuldrelaterade poster	0	1 250
	<b>229 638</b>	<b>306 359</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011/2012.

MW AF  
PP SB MB

### Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 811 741	14 811 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 811 741</b>	<b>14 811 741</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 277 882	-4 126 381
Årets avskrivningar enligt plan	-238 579	-151 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 516 461</b>	<b>-4 277 882</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 295 280</b>	<b>10 533 859</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 880 000	14 662 000
Taxeringsvärden mark	25 050 000	18 426 000
	<b>42 930 000</b>	<b>33 088 000</b>

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 104 567	1 042 317
Inköp	729 946	62 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 834 513</b>	<b>1 104 567</b>
Ingående avskrivningar	-482 297	-373 922
Årets avskrivningar	-144 164	-108 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-626 461</b>	<b>-482 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 208 052</b>	<b>622 270</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	41 187	36 863
Avräkning skattekonto	32 418	32 383
	<b>73 605</b>	<b>69 246</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	2 538	2 558
Förutbetald kabel-tv	10 610	10 086
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	30 462
	<b>13 148</b>	<b>43 106</b>

MW  
NWO  
PI SP MB

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	55 103	-184 188	-127 049
Disposition av föregående års resultat:				-127 049	127 049
Årets resultat					49 698
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>331 438</b>	<b>2 289 548</b>	<b>55 103</b>	<b>-311 237</b>	<b>49 698</b>

**Not 13 Fastighetslån**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 2,11 % - rörligt	4 687 643	4 687 643
Stadshypotek - 4,15 % - 2011-09-30	1 915 000	1 935 000
Stadshypotek - 2,11 % - rörligt	797 526	805 622
Stadshypotek - 2,52 % - rörligt	1 959 992	1 968 327
Avgår kortfristig del ./.	-28 096	-48 100
	<b>9 332 065</b>	<b>9 348 492</b>

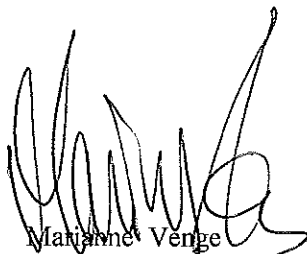
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

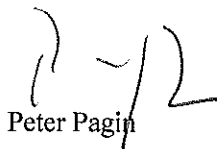
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	3 979	-309
Förskottsbetalda hyror/avgifter	138 315	141 777
Upplupna uppvärmningskostnader	54 784	42 326
Upplupna elavgifter	6 537	8 330
Upplupna renhållningsavgifter	254	14 688
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	609	13 475
	<b>204 478</b>	<b>224 162</b>

MW  
PP SS MB

Stockholm 2011.04.15

  
Stella Boman

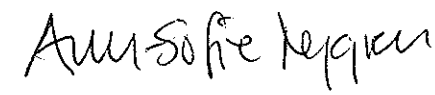
  
Marianne Venge

  
Peter Pagin

  
Niklas Granström

  
Louise Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats .

  
Ann-Sofie Nygren  
Revisor

  
Mats Blomberg  
Revisor