

Årsredovisning
för
Bf Kättingen upa

702001-2477

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 nybildade 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 2011-05-24 bestått av:

Ordinarie	Stella Boman Anna Lindqvist Johan Alex Louise Eriksson Peter Pagin	Ordf.
-----------	--	-------

Revisorer

Ordinarie	Ann-Sofie Nygren Mats Blomberg
-----------	-----------------------------------

Suppleant	Per Gunnarsson
-----------	----------------

Handwritten signatures and initials of the board members and auditors, including a large signature at the top right and several smaller ones below.

Valberedning

Fredrik Hallstan Sammankallande
Jenny Clevström

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser 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 52 (54) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 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

Under verksamhetsåret 2011 har ett antal åtgärder genomförts.

Entrén rustats upp och målats om då den tidigare varit sliten. Erfarenheterna och arbetsgången vid denna mindre renovering är även värdefulla för framtida renoveringsprojekt.

Vidare har en enkät kring värmen i fastigheten skickats ut, då flera medlemmar under hösten anmält att de upplever problem med värmen i sina lägenheter. Dialogen med värmekonsulter har påbörjats för att komma tillrätta med problemen.

Hemsidan har uppdaterats så att all relevant information som kan behövas av mäklare och andra numera finns tillgänglig där.

Föreningens lån har bundits om på olika löptider efter att tidigare ha legat som rörliga. Detta för att sänka föreningens ränterisk över tid och att balansera ökande räntekostnader.

Styrelsen har även beslutat att ISS tar över hanteringen av lägenhetsförteckning, hantering av pantsättning, kontrolluppgifter med mera.

Dessutom har en rad mindre reparationer på bl.a tak, dörrar och hissar i fastigheten gjorts under året

Extra ordinarie stämma hölls per den 15:e oktober 2011. Under stämman godkändes styrelsens förslag på ändringar i stadgarna.
(Bilagt dokument).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har inga större renoveringar planerade under 2012.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-206 436
årets förlust	-182 034
	-388 470
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-388 470
	-388 470

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

Handwritten signatures and initials:
SF
JE
JA
AN
NP

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 602 066	1 616 109
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-258 082	-83 285
Driftskostnader	3	-754 805	-787 561
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-70 333	-83 301
Avskrivningar	5	-389 755	-382 743
Resultat före finansiella poster		129 090	279 218
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	675	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-311 799	-229 638
Resultat efter finansiella poster		-182 034	49 698
Resultat före skatt		-182 034	49 698
Årets resultat		-182 034	49 698

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	10 189 919	10 295 280
Mark		168 000	168 000
Maskiner och inventarier	9	1 260 138	1 404 302
		11 618 057	11 867 582
Summa anläggningstillgångar		11 618 057	11 867 582
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Kundfordringar		8 883	0
Övriga fordringar	10	73 234	73 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 123	13 148
		107 240	86 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		53 743	65 291
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		108 544	268 371
		162 287	333 662
Summa omsättningstillgångar		269 527	420 465
SUMMA TILLGÅNGAR		11 887 584	12 288 047

LE JA SA
AL P/P

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		331 438	331 438
Reservfond		0	55 103
Upplåtelseavgifter		2 289 548	2 289 548
		2 620 986	2 676 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-206 436	-311 236
Årets resultat		-182 034	49 698
		-388 470	-261 539
Summa eget kapital		2 232 516	2 414 550
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	9 464 089	9 332 065
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		20 000	28 096
Leverantörsskulder		8 100	308 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162 879	204 478
Summa kortfristiga skulder		190 979	541 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 887 584	12 288 047
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
		13 800 000	13 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

SB JE JA
AL AP

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	131 040	131 040
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Rabatter	-10 920	0
Ersättningar och intäkter	750	3 873
	1 602 066	1 616 109

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	72 182	38 444
Löpande reparationer installationer	8 000	20 489
Löp rep o UH av hissar	9 338	24 352
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	168 563	0
	258 083	83 285

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Sotning	3 516	0
Besiktning/serviceavtal	16 116	10 122
Yttre skötsel/snörojning	26 575	84 650
Fastighetsel	90 458	81 669
Uppvärmning	345 151	363 810
Vatten	42 934	40 133
Sophämtning	41 165	42 264
Fastighetsförsäkring	35 327	30 482
Kabel-TV och internet	87 762	74 387
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	65 380	59 436
Övriga driftkostnader	421	609
	754 805	787 562

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	12 075	7 148
Hyses- och kundförluster	0	16 268
Inkasso o KFM avgifter	2 526	5 694
Förvaltningsarvode	54 482	52 940
Övriga externa tjänster	1 250	1 250
	70 333	83 300

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	189 303	189 303
Om/tillbyggnad	56 288	49 276
Maskiner	114 388	114 388
Inventarier	29 776	29 776
	389 755	382 743

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	46	82
Överskatteränta ej skattepliktig	629	35
	675	117

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	311 799	234 253
Avgår räntebidrag ./.	0	-4 615
	311 799	229 638

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

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 811 741	14 811 741
Nyanskaffningar, elarbeten	140 230	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 951 971	14 811 741
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 516 461	-4 277 882
Årets avskrivningar enligt plan	-245 591	-238 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 762 052	-4 516 461
Utgående redovisat värde	10 189 919	10 295 280
Taxeringsvärden byggnader	17 880 000	17 880 000
Taxeringsvärden mark	25 050 000	25 050 000
	42 930 000	42 930 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 030 763	1 104 567
Inköp		926 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 030 763	2 030 763
Ingående avskrivningar	-626 461	-482 297
Årets avskrivningar	-144 164	-144 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770 625	-626 461
Utgående redovisat värde	1 260 138	1 404 302

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordran	40 187	41 187
Avräkning skattekonto	33 047	32 418
	73 234	73 605

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	2 981	2 538
Förutbetald kabel-tv	10 947	10 610
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	11 196	0
	25 124	13 148

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	-311 237	49 698
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat			-55 103	104 801	-49 698
					-182 034
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	0	-206 436	-182 034

Not 13 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 2,11 % - rörligt		4 687 643
Stadshypotek - 3,57 % - 2016-09-30	1 895 000	1 915 000
Stadshypotek - 2,11 % - rörligt		797 526
Stadshypotek - 4,28 % - rörligt	1 959 992	1 959 992
Stadshypotek - 2,96 % - 2014-09-30	691 454	
Stadshypotek - 2,96 % - 2014-09-30	2 306 522	
Stadshypotek - 3,57 % - 2016-09-30	100 000	
Stadshypotek - 2,76 % - 2013-09-30	2 381 121	
Stadshypotek - 4,03 % - 2012-02-20	150 000	
Avgår kortfristig del ./.	-20 000	-28 096
	9 464 089	9 332 065

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

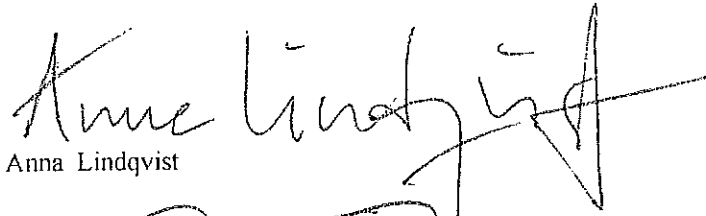
	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	7 463	3 979
Förskottsbetalda hyror/avg	104 739	138 315
Upplupna VA avgifter	1 397	0
Upplupna uppvärmningskostnader	42 142	54 784
Upplupna elavgifter	6 309	6 537
Upplupna renhållningsavgifter	254	254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575	609
	162 879	204 478

SS
SE
JA
AL
PI

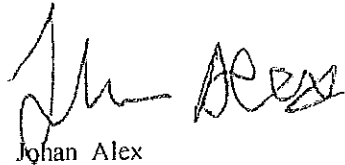
Stockholm 2012.05.20



Stella Boman



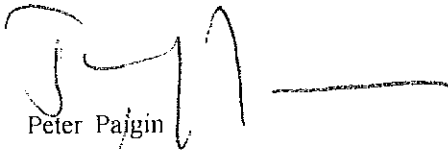
Anna Lindqvist



Johan Alex

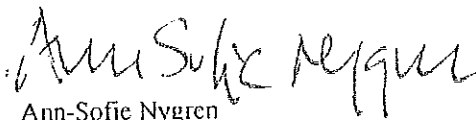


Louise Eriksson

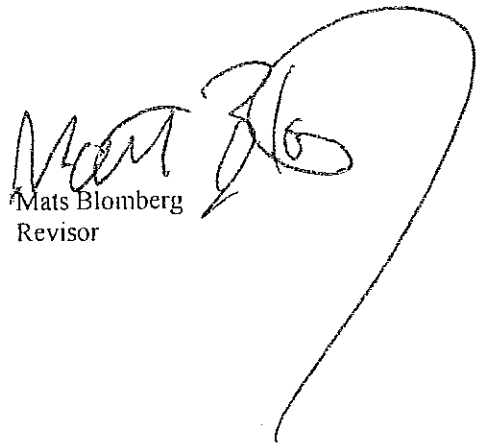


Peter Pajgin

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Ann-Sofie Nygren
Revisor



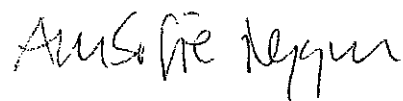
Mats Blomberg
Revisor

Revisionsberättelse för
Bf Kättingen upa
org nr 702001-2477

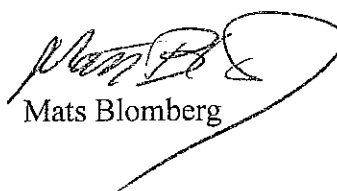
Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning av bostadsföreningen Kättingen upa för år 2011. Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning har befunnits vara i god ordning. Vi tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2012



Ann-Sofie Nygren
av föreningstämman valda revisorer.



Mats Blomberg