

Årsredovisning
för
Bf Kättingen upa

702001-2477

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-03-27.

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 2013-05-22 samt extrastämma 2013-10-05 bestått av:

Ordinarie	Emil Dreca Anne Buckard Charlotte Ehnar Yuri Tsykhotsky	Ordförande Kassör Sekreterare Ledamot
-----------	--	--

Suppleanter	Anna Alex Johan Buckard
-------------	----------------------------

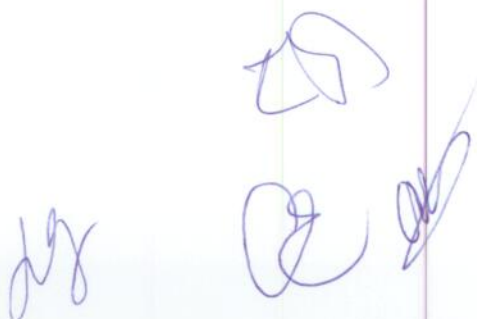
Revisorer

Ordinarie	Mats Blomberg Erik Lundmark
-----------	--------------------------------

Suppleant	Ann-Sofie Nyberg
-----------	------------------

Valberedning

Sara Gestrelus	Sammarkallande
----------------	----------------



Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2st 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 57 (53) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2013 har varit ett relativt lugnt år avseende åtgärder och renoveringar. Den allmänna renoveringen och uppgraderingen av ventilationen i båda huskropparna avslutades.

Inga större investeringar har skett eller påbörjats under året.

Planer för 2013

En statusbesiktning kommer att genomföras under våren. Denna kommer sedan att ligga till grund för en renoveringsplan.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-614 859
årets vinst	48 910

-565 949

behandlas så att

i ny räkning överföres

-565 949

-565 949

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



Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 665 607	1 614 720
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-83 571	-247 948
Driftskostnader	3	-722 452	-750 135
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-75 944	-74 658
Avskrivningar	5	-440 371	-456 578
Resultat före finansiella poster		343 269	85 401
 Ränteintäkter		528	471
Räntekostnader		-294 887	-312 260
Resultat efter finansiella poster		48 910	-226 389
 Resultat före skatt		48 910	-226 389
 Årets resultat		48 910	-226 389



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	10 299 065	10 369 105
Mark		168 000	168 000
Maskiner och inventarier	7	1 053 186	1 096 349
		11 520 251	11 633 454

Summa anläggningstillgångar

11 520 251

11 633 454

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		964	0
Skattekonto		33 623	33 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 654	14 323
		49 242	47 759

Kassa och bank

Kassa och bank		0	52 493
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		581 483	490 972
		581 484	543 465

Summa omsättningstillgångar

630 725

591 224

SUMMA TILLGÅNGAR

12 150 976

12 224 678



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

331 438

331 438

Upplåtelseavgifter

2 289 548

2 289 548

2 620 986

2 620 986

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-614 859

-388 470

Årets resultat

48 910

-226 389

-565 948

-614 859

Summa eget kapital

2 055 038

2 006 127

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

9 872 846

9 944 089

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

20 000

20 000

Leverantörsskulder

6 836

66 945

Skatteskulder

4 299

1 723

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

191 957

185 794

Summa kortfristiga skulder

223 092

274 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 150 976

12 224 678

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 föregående 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 5 - 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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	183 731	132 724
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Ersättningar och intäkter	680	800
	1 665 607	1 614 720

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer bostäder	6 028	33 674
Löpande reparationer installationer	2 798	141 975
Löpande reparationer hissar	43 756	20 190
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	30 988	52 110
	83 570	247 949

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Besiktning/serviceavtal	12 969	9 895
Yttre skötsel/snöröjning	0	245
Fastighetsel	59 996	54 292
Uppvärmning	402 676	385 349
Vatten	42 503	38 610
Sophämtning	24 813	35 433
Fastighetsförsäkring	37 554	36 556
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 000
Kabel-TV och internet	78 881	99 766
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	62 940	67 900
Övriga driftkostnader	120	90
	722 452	750 136

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	16 142	6 185
Hyses- och kundförluster	0	8 883
Inkasso o KFM avgifter	2 620	3 460
Förvaltningsarvode	55 932	54 880
Övriga externa tjänster	1 250	1 250
	75 944	74 658

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	189 303	189 303
Om/tillbyggnad	128 236	103 486
Maskiner	122 304	134 013
Inventarier	528	29 776
	440 371	456 578



Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 423 946	14 951 971
Nyanskaffningar	247 500	471 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 671 446	15 423 946
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 054 841	-4 762 052
Årets avskrivningar enligt plan	-317 539	-292 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 372 380	-5 054 841
Utgående redovisat värde	10 299 066	10 369 105
Taxeringsvärden byggnader	20 479 000	17 880 000
Taxeringsvärden mark	25 775 000	25 050 000
	46 254 000	42 930 000

Not 7 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 030 763	2 030 763
Inköp	79 669	
Försäljningar/utrangeringar	-47 955	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 062 477	2 030 763
Ingående avskrivningar	-934 414	-770 625
Försäljningar/utrangeringar	47 955	
Årets avskrivningar	-122 832	-163 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 009 291	-934 414
Utgående redovisat värde	1 053 186	1 096 349

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	3 136	3 052
Förutbetalda kabel-tv	11 518	11 271
	14 654	14 323

Not 9 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	0	-388 470	-226 389
Disposition av föregående års resultat:				-226 389	226 389
Årets resultat					48 910
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	0	-614 859	48 910

[Signature]

[Signature]

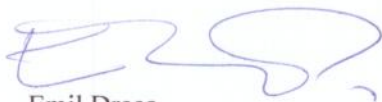
Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 2,59 % - rörligt	500 000	500 000
Stadshypotek - 3,57 % - 2016-09-30	1 855 000	1 875 000
Stadshypotek - 2,48 % - rörligt	1 908 749	1 959 992
Stadshypotek - 2,96 % - 2014-09-30	691 454	691 454
Stadshypotek - 2,96 % - 2014-09-30	2 306 522	2 306 522
Stadshypotek - 3,57 % - 2016-09-30	100 000	100 000
Stadshypotek - 2,58 % - rörligt	2 381 121	2 381 121
Stadshypotek - 2,56 % - rörligt	150 000	150 000
Avgår kortfristig del	-20 000	-20 000
	9 872 846	9 944 089

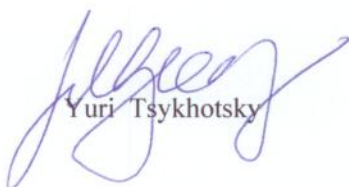
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

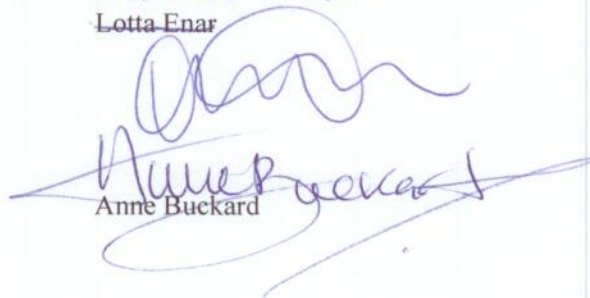
	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	6 533	8 190
Förskottsbetalda hyror/avg	120 792	98 116
Upplupna uppvärmningskostnader	56 949	67 269
Upplupna elavgifter	5 820	5 719
Upplupna renhållningsavgifter	279	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 584	0
	191 957	185 794

Stockholm


Emil Dreca

Charlotte Enmar
Lotta Enar


Yuri Tsykhotsky


Anne Buckard

Vår revisionsberättelse har lämnats .


Mats Blomberg
Revisor
Ann-Sofie Nygren
Revisor supple.


Erik Lundmark
Revisor

Till ordinarie årsstämma i bostadsföreningen
Kättingen upa med organisationsnummer
702001-2477

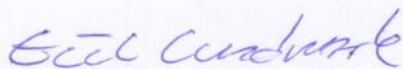
Av årsmötet utsedda revisorers revisionsberättelse för Bf Kättingen upa.

Vi har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Vi har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge grund för bedömning och prövning.

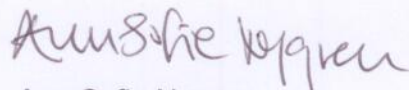
- Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och tillstyrker att stämman fastställer resultat – och balansräkningen.
- Vi bedömer att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.
- Utifrån vår granskning tillstyrker vi att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet på stämman.

Stockholm 2014-05-20



Erik Lundmark

Revisor



Ann-Sofie Nygren

Revisor suppleant



Bostadsförening:
Org.nr:

Kättingen u.p.a
702001-2477

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Vi har på särskilt uppdrag av ISS Facility Services granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommits i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Facility Services och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Facility Services
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Facility Services handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 11/4 2014

PricewaterhouseCoopers


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor