

Årsredovisning
för
Bf Kättingen upa

702001-2477

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2014-05-20 bestått av:

Ordinarie	Emil Dreca Anne Buckard Charlotte Ehnar Yuri Tsykhotsky Sofia Ivansson	Ordförande Kassör Sekreterare (avgått under året) Ledamot Ledamot
-----------	--	--

Suppleanter	Markus Eriksson Johan Buckard
-------------	----------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Mats Blomberg Sara Gestrelus
-----------	---------------------------------

Suppleant	Ann-Sofie Nygren.
-----------	-------------------

SH

SH

SH

SH

SH

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 100 942 kronor.

Under året har föreningen fräschat upp innergården med bland annat möbler, grillar och blommor. Under sommaren skedde en vattenskada i en av lägenheterna på entréplan i gathuset, renoveringen färdigställdes under våren 2015. Renovering av ytskikt i entréer och trapphus påbörjades sent 2014 och avslutades under april 2015.

Planer för 2015

Inga större investeringar är planerade under 2015. En fördjupad besiktning av fasadernas skick kommer att utföras för att ligga till grund för eventuella åtgärder 2016.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (11) st överlåtelser 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 61 (57) 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 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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.

54
Jef
BO
S

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 625	1 665	1 614	1 601
Resultat efter finansiella poster	-157	49	-226	-182
Soliditet (%)	16	17	16	19
Kassalikviditet (%)	385	283	215	141
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	675	675	675	675
Lån kr/kvm yta	4 294	4 294	4 325	4 117

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-565 948
årets förlust	-157 256
	-723 204

behandlas så att	
ianspråktagande av reservfond	0
i ny räkning överföres	-723 204
	-723 204

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

SH
S
an
SD

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 625 182	1 664 927
Övriga rörelseintäkter		1 020	680
Summa rörelseintäkter		1 626 202	1 665 607
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-922 678	-805 903
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-114 315	-76 064
Personalkostnader	6	-34 483	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 990	-440 371
Summa rörelsekostnader		-1 522 465	-1 322 338
Rörelseresultat		103 737	343 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		547	528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 540	-294 887
Summa finansiella poster		-260 993	-294 359
Resultat efter finansiella poster		-157 256	48 910
Resultat före skatt		-157 256	48 910
Årets resultat		-157 256	48 910

SG
SG
SG
SG

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	10 149 323	10 467 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	917 221	1 039 525
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 717	13 661
Summa materiella anläggningstillgångar		11 069 261	11 520 251

Summa anläggningstillgångar

11 069 261

11 520 251

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	964
Övriga fordringar	10	905 773	615 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14 854	14 654
Summa kortfristiga fordringar		920 627	630 724

Summa omsättningstillgångar

920 627

630 724

SUMMA TILLGÅNGAR

11 989 888

12 150 975

SG
S
leg

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		331 438	331 438
Upplåtelseavgifter		2 289 548	2 289 548
Summa bundet eget kapital		2 620 986	2 620 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-565 948	-614 859
Årets resultat	13	-157 256	48 910
Summa fritt eget kapital		-723 204	-565 949
Summa eget kapital		1 897 782	2 055 037
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 852 846	9 872 846
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		-1 735	6 836
Skatteskulder		5 045	4 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	215 950	191 957
Summa kortfristiga skulder		239 260	223 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 989 888	12 150 975
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter		13 800 000	13 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

SG
8
Jeg

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	143 986	183 731
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	680
	1 626 202	1 665 607

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	100 942	52 583
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	30 988
	100 942	83 571

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	0	0
Besiktning / Serviceavtal	16 622	12 969
Yttre skötsel / Snöröjning	0	0
Fastighetsel	54 694	59 996
Uppvärmning	383 455	402 676
Vatten	45 407	42 503
Sophämtning	28 254	24 813
Fastighetsförsäkring	38 314	37 554
Självrisk/reparation försäkringsskador	102 228	0
Kabel-TV / Internet	89 542	78 881
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	63 220	62 940
	821 736	722 332

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	7 476	18 762
Revisionsarvode	1 000	0
Förvaltningsarvode	56 716	55 932
Övriga externa tjänster/kostnader	18 750	1 250
Övriga förbrukningsinventarier/material	30 374	120
	114 316	76 064

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	26 000	0
Sociala avgifter	8 483	0
	34 483	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S4", "hg", and "S".

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 671 446	15 423 946
Nyanskaffningar		247 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 671 446	15 671 446
Ingående avskrivningar	-5 372 380	-5 054 841
Årets avskrivningar	-317 742	-317 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 690 122	-5 372 380
Utgående redovisat värde	9 981 324	10 299 066
Taxeringsvärden byggnader	20 479 000	20 479 000
Taxeringsvärden mark	25 775 000	25 775 000
	46 254 000	46 254 000
Bokfört värde byggnader	9 981 324	10 299 066
Bokfört värde mark	168 000	168 000
	10 149 324	10 467 066

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 902 619	1 870 905
Inköp		79 669
Försäljningar/utrangeringar		-47 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Ingående avskrivningar	-863 094	-788 745
Försäljningar/utrangeringar		47 955
Årets avskrivningar	-122 304	-122 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-985 398	-863 094
Utgående redovisat värde	917 221	1 039 525

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 813	207 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 813	207 813
Ingående avskrivningar	-194 152	-193 624
Årets avskrivningar	-10 944	-528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 096	-194 152
Utgående redovisat värde	2 717	13 661

sg
hfg
td

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	4 324	33 623
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	901 449	581 483
	905 773	615 106

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 198	3 136
Förutbetald kabel-tv	11 656	11 518
	14 854	14 654

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	0	-614 859	48 910
Disposition av föregående års resultat:				48 910	-48 910
Årets resultat					-157 256
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	0	-565 949	-157 256

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-157 256	48 910
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	450 990	440 371
Likviditet från resultatet	293 734	489 281
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-289 903	-91 993
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	319 966	90 511
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	16 168	-51 370
Likviditet från rörelsekapitalet	46 231	-52 852
Akkumulerad likviditet från rörelsen	339 965	436 429
Investeringar		-327 169
Amortering lån	-20 000	-71 243
Likviditet från investeringar och lån	-20 000	-398 412
Årets kassaflöde	319 965	38 017
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Avräkning ISS Facility Services AB	901 449	581 483
Likvida medel vid årets slut	901 449	581 483

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,71	Löpande	691 454	691 454
Stadshypotek	1,93	Löpande	2 306 522	2 306 522
Stadshypotek	3,57	2016-09-30	100 000	100 000
Stadshypotek	2,33	Löpande	2 381 121	2 381 121
Stadshypotek	3,57	2016-09-30	1 835 000	1 855 000
Stadshypotek	1,67	Löpande	1 908 749	1 908 749
Stadshypotek	1,68	Löpande	150 000	150 000
Stadshypotek	1,81	Löpande	500 000	500 000
			9 872 846	9 892 846
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000	-20 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 772 846 kronor.



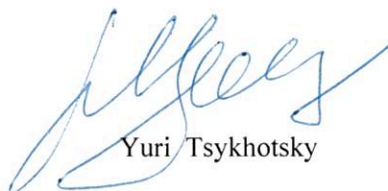
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	18 176	6 533
Förskottsbetalda hyror och avgifter	126 387	120 792
Upplupna uppvärmningskostnader	60 132	56 949
Upplupna elavgifter	6 271	5 820
Upplupna renhållningsavgifter	0	279
Upplupna reparationer och underhåll	4 984	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 584
	215 950	191 957

Stockholm 18/5 2015



Emil Dreca



Yuri Tsykhotsky

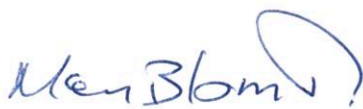


Anne Buckard



Sofia Ivansson

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Mats Blomberg
Revisor



Sara Gestrelus
Revisor

Revisionsberättelse

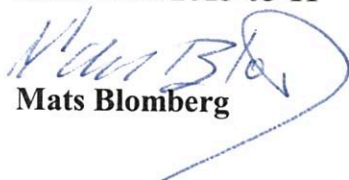
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bf Kättingen upa för 2014 och tillstyrker

att årsstämman fastställer verksamhetsberättelse och årsredovisning

att årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag till resultatdisposition

att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året

Stockholm 2015-05-11


Mats Blomberg


~~**Erik Lundmark**~~
Sara Gestrelius