

Årsredovisning
för
Bf Kättingen upa

702001-2477

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2015-05-18

Ordinarie	Anne Buckard	Ordförande
	Alovaro Rodriguez	Kassör
	Sofia Ivansson	Sekreterare
	Yuri Tsykhotsky	Ledamot
	Jessica Tan	Ledamot

Suppleanter	Eva-Ulrica Ringstedt
	Johan Buckard

Revisorer

Ordinarie	Martin Tauson
	Sara Gestrelus



Suppleant Johan Alex

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 162 543 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 509 616 kronor.

Under första delen av året slutfördes renoveringen av entréer och trapphus. I samband med detta investerades det även i ny belysning i entréer samt ytterbelysning. Ny tvättmaskin inhandlades under hösten då även returkärl för bättre källsortering installerades.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5(9) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3st 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 63 (61) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 625	1 625	1 665	1 614
Resultat efter finansiella poster	-568	-157	49	-226
Soliditet (%)	12	16	17	16
Kassalikviditet (%)	258	385	283	215
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	675	675	675	675
Lån kr/kvm yta	4 275	4 294	4 294	4 325



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-723 204
årets förlust	-567 924
	-1 291 128
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 291 128
	-1 291 128

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

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, and three smaller initials on the right: "S1", "SE", and "S4".

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 625 022	1 625 182
Övriga rörelseintäkter		960	1 020
Summa rörelseintäkter		1 625 982	1 626 202
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 364 271	-922 678
Övriga externa kostnader	5	-158 203	-114 315
Personalkostnader	6	-32 593	-34 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 763	-450 990
Summa rörelsekostnader		-1 999 830	-1 522 465
Rörelseresultat		-373 848	103 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 255	-261 540
Summa finansiella poster		-194 076	-260 993
Resultat efter finansiella poster		-567 924	-157 256
Resultat före skatt		-567 924	-157 256
Årets resultat		-567 924	-157 256



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 831 581	10 149 323
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	792 917	917 221
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	2 717
Summa materiella anläggningstillgångar		10 624 498	11 069 261
Summa anläggningstillgångar		10 624 498	11 069 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		1 379	0
Övriga fordringar	10	822 999	905 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 870	14 854
Summa kortfristiga fordringar		879 248	920 627
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		879 248	920 627
SUMMA TILLGÅNGAR		11 503 746	11 989 888

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature and initials 'Sj' and 'Sb'.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13	2 620 986	2 620 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-723 204	-565 948
Årets resultat		-567 924	-157 256
Summa fritt eget kapital		-1 291 128	-723 204
Summa eget kapital		1 329 858	1 897 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 832 846	9 852 846
Summa långfristiga skulder		9 832 846	9 852 846
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		85 145	-1 735
Skatteskulder		3 684	5 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 213	215 950
Summa kortfristiga skulder		341 042	239 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 503 746	11 989 888
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the initials '81', '88', and '59'.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	143 826	143 986
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Övriga ersättningar och intäkter	960	1 020
	1 625 982	1 626 202

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	162 543	100 942
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	509 616	0
	672 159	100 942

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Besiktning / Serviceavtal	26 981	16 622
Fastighetsel	54 283	54 694
Uppvärmning	376 973	383 455
Vatten	46 499	45 407
Sophämtning	35 881	28 254
Fastighetsförsäkring	38 724	38 314
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 694	102 228
Kabel-TV / Internet	81 400	89 542
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	64 260	63 220
Försäkringsersättningar	-35 583	0
	692 112	821 736

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	15 128	7 476
Revisionsarvode	0	1 000
Förvaltningsarvode	57 872	56 716
Övriga externa tjänster/kostnader	10 000	18 750
Övriga förbrukningsinventarier/material	75 202	30 374
	158 202	114 316

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	25 000	26 000
Sociala avgifter	7 593	8 483
	32 593	34 483

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, a signature with '56' next to it, and two other signatures at the bottom.

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 671 446	15 671 446
Ingående anskaffningsvärde mark	168 000	168 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 839 446	15 839 446
Ingående avskrivningar	-5 690 122	-5 372 380
Årets avskrivningar	-317 742	-317 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 007 864	-5 690 122
Utgående redovisat värde	9 831 582	10 149 324
Taxeringsvärden byggnader	20 479 000	20 479 000
Taxeringsvärden mark	25 775 000	25 775 000
	46 254 000	46 254 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Ingående avskrivningar	-985 398	-863 094
Årets avskrivningar	-124 304	-122 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 109 702	-985 398
Utgående redovisat värde	792 917	917 221

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 813	207 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 813	207 813
Ingående avskrivningar	-205 096	-194 152
Årets avskrivningar	-2 717	-10 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 813	-205 096
Utgående redovisat värde	0	2 717

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	4 349	4 324
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	818 650	901 449
	822 999	905 773

[Handwritten signatures and initials]

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 698	3 198
Förutbetald kabel-tv	11 922	11 656
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250	0
	54 870	14 854

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 620 986	-565 949	-157 256
Disposition av föregående års resultat:		-157 256	157 256
Årets resultat			-567 924
Belopp vid årets utgång	2 620 986	-723 205	-567 924

Not 13 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	331 438	331 438
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 289 548	2 289 548
	2 620 986	2 620 986

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,35	Löpande	691 454	691 454
Stadshypotek	1,35	Löpande	2 306 522	2 306 522
Stadshypotek	3,57	2016-09-30	100 000	100 000
Stadshypotek	1,75	Löpande	2 381 121	2 381 121
Stadshypotek	3,57	2016-09-30	1 815 000	1 835 000
Stadshypotek	1,40	Löpande	1 908 749	1 908 749
Stadshypotek	1,40	Löpande	150 000	150 000
Stadshypotek	1,25	Löpande	500 000	500 000
			9 852 846	9 872 846
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000	-20 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 752 846 kronor.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	13 622	18 176
Förskottsbetalda hyror och avgifter	132 196	126 387
Upplupna uppvärmningskostnader	51 619	60 132
Upplupna elavgifter	0	6 271
Upplupna reparationer och underhåll	0	4 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 776	0
	232 213	215 950

Stockholm 20160519


Anne Buckard


Alvaro Rodriguez


Sofia Ivansson


Yuri Tsykhotsky


Jessica Tan

Vår revisionsberättelse har lämnats .


Martin Tauson
Revisor


Sara Gestrelus
Revisor

Bf Kättingen upa 760201-2477

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bf Kättingen upa för 2015 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 2016-05-19


Sara Gestrelius


Martin Tauson