

Årsredovisning
för
Bf Kättingen upa
702001-2477

Räkenskapsåret
2016



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

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 gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-03-27.

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-19 av:

Ordinarie	Anne Buckard	Orförande
	Alvaro Rodriguez	Kassör
	Sofia Ivansson	Sekreterare
	Martin Tauson	Ledamot
	Jessica Tan	Avgick under året p.g.a flytt
Suppleanter	Ulrica Ringstedt	
	Johan Buckard	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Sara Gestrelius
 Yuri Tsykhotsky

Suppleant Christofer Österlindh

Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 219 248 kronor.

Under året har det inhandlats ett torkskåp i tvättstugan, lösa plattor på våningsplanen har åtgärdats och vi har utrustat ståldörrarna till källaren med brytskydd. Styrelsen har också omförhandlat lånen med Handelsbanken till mycket förmånliga villkor. Sotning genomfördes i december.

Plan 2017

Nya inredningar till hiss korgen i gathuset kommer att installeras under mars månad.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 625	1 625	1 625	1 665
Resultat efter finansiella poster	-19	-568	-157	49
Soliditet (%)	11	12	16	17
Kassalikviditet (%)	314	258	385	283
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	675	675	675	675
Lån kr/kvm yta	4 279	4 275	4 294	4 294

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	-723 205	-567 924
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-567 924	567 924
Årets resultat				-18 555
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	-1 291 129	-18 555

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 291 128
årets förlust	-18 555
	-1 309 683

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 309 683
	-1 309 683

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

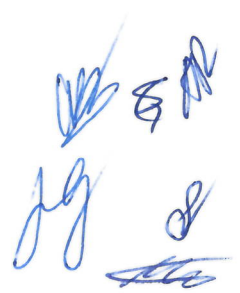
Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 625 142	1 625 022
Övriga rörelseintäkter		59 382	960
Summa rörelseintäkter		1 684 524	1 625 982
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 018 956	-1 364 271
Övriga externa kostnader	5	-102 196	-158 203
Personalkostnader	6	-33 169	-32 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 046	-444 763
Summa rörelsekostnader		-1 547 367	-1 999 830
Rörelseresultat		137 157	-373 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 818	-194 255
Summa finansiella poster		-155 712	-194 076
Resultat efter finansiella poster		-18 555	-567 924
Resultat före skatt		-18 555	-567 924
Årets resultat		-18 555	-567 924



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 513 839	9 831 581
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	717 613	792 917
Summa materiella anläggningstillgångar		10 231 452	10 624 498
Summa anläggningstillgångar		10 231 452	10 624 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	1 379
Övriga fordringar	9	1 289 732	822 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 547	54 870
Summa kortfristiga fordringar		1 347 279	879 248
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 347 279	879 248
SUMMA TILLGÅNGAR		11 578 731	11 503 746



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	2 620 986	2 620 986
Summa bundet eget kapital		2 620 986	2 620 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 291 128	-723 204
Årets resultat		-18 555	-567 924
Summa fritt eget kapital		-1 309 683	-1 291 128
Summa eget kapital		1 311 303	1 329 858
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 837 846	9 832 846
Summa långfristiga skulder		9 837 846	9 832 846
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	20 000
Leverantörsskulder		55 123	85 145
Skatteskulder		5 889	3 684
Övriga skulder		3 210	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	365 360	232 213
Summa kortfristiga skulder		429 582	341 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 578 731	11 503 746



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

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.



Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	143 946	143 826
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Övriga ersättningar och intäkter	2 640	960
Försäkringsersättningar	56 742	0
	1 684 524	1 625 982

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	219 248	162 543
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	509 616
	219 248	672 159

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	19 601	0
Besiktning / Serviceavtal	21 549	26 981
Fastighetsel	60 233	54 283
Uppvärmning	397 723	376 973
Vatten	49 820	46 499
Sophämtning	50 983	35 881
Fastighetsförsäkring	39 409	38 724
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 694
Kabel-TV / Internet	93 660	81 400
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	66 730	64 260
Försäkringsersättningar	0	-35 583
	799 708	692 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	7 663	15 128
Revisionsarvode	1 999	0
Förvaltningsarvode	61 854	57 872
Övriga externa tjänster/kostnader	16 172	10 000
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 508	75 202
	102 196	158 202

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	8 169	7 593
	33 169	32 593

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-6 007 864	-5 690 122
Årets avskrivningar	-317 742	-317 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 325 606	-6 007 864
Utgående redovisat värde	9 513 840	9 831 582
Taxeringsvärden byggnader	19 776 000	20 479 000
Taxeringsvärden mark	38 825 000	25 775 000
	58 601 000	46 254 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Ingående avskrivningar	-1 109 702	-985 398
Årets avskrivningar	-75 304	-124 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 185 006	-1 109 702
Utgående redovisat värde	717 613	792 917

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	6 206	4 349
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 283 526	818 650
	1 289 732	822 999

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 289	42 698
Förutbetald kabel-tv	12 172	11 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 086	250
	57 547	54 870

Upplupna intäkter, försäkringsersättning 42 086:-



Not 11 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	331 438	331 438
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 289 548	2 289 548
	2 620 986	2 620 986

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken	0,669	2017-09-29	9 837 846	0
Stadshypotek	1,35	Löpande	0	691 454
Stadshypotek	1,35	Löpande	0	2 306 522
Stadshypotek	3,57	2016-09-30	0	100 000
Stadshypotek	1,75	Löpande	0	2 381 121
Stadshypotek	3,57	2016-09-30	0	1 815 000
Stadshypotek	1,40	Löpande	0	1 908 749
Stadshypotek	1,40	Löpande	0	150 000
Stadshypotek	1,25	Löpande	0	500 000
			9 837 846	9 852 846
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-20 000

Föreningen har under året omförhandlat sina lån vilket resulterade i att alla lån slogs ihop till ett lån.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 837 846 kronor.

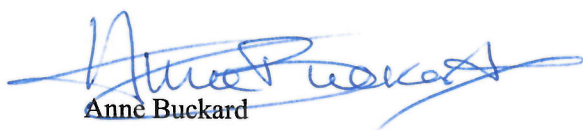
Not 13 Ställda säkerheter

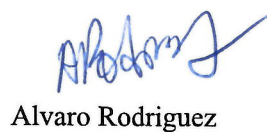
	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	366	13 622
Förskottsbetalda hyror och avgifter	170 739	132 196
Upplupna vatten avgifter	8 312	0
Upplupna uppvärmningskostnader	58 913	51 619
Upplupna reparationer och underhåll	127 030	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	34 776
	365 360	232 213

Stockholm 20170603


Anne Buckard

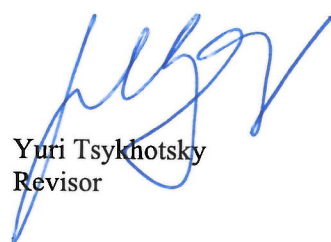

Alvaro Rodriguez


Sofia Ivansson


Martin Tauson

Vår revisionsberättelse har lämnats .


Sara Gestrelus
Revisor


Yuri Tsykhotsky
Revisor



Bf Kättingen upa 760201-2477

Revisionsberättelse

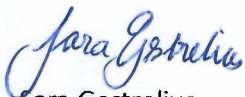
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bf Kättingen upa för 2016 och tillstyrker

att årsstämman fastställer verksamhetsberättelse och årsredovisning

att årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag till resultatdisposition

att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året

Stockholm 2017-05-18


Sara Gestrelius


Yuri Tsykhotsky