

Årsredovisning

2017

Bf Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-05-18

Ordinarie

Peter Pagin
Markus Wallgren
Martin Tauson
Yuri Tsykhotsky
Sofia Ivansson

Ordförande

Avgick augusti 2017
Avgick december 2017
Avgick juli 2017

Suppleanter

Jacob Martinsson
Mattias Lagergren
Maja Bergström
Gustav Jörtsö
Torbjörn Furåker

Ordinarie sedan december 2017
Ordinarie sedan augusti 2017
Ordinarie sedan juli 2017
Vald vid extrastämma 7/10-17
Vald vid extrastämma 7/10-17

Revisorer

Ordinarie

Sara Gestrelus

Alvaro Rodriguez

Suppleant

Christofer Österlindh

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 154 033 kronor.

Ny inre hissdörrar sattes in gathusets hisskorg.

Styrelsen upphandlade 20-årig underhållsplan för fastigheten. Leverantör blev Densia AB. Underhållsplanen lades ut på föreningens hemsida.

Vid extrastämman 7 oktober beslöts att styrelsen på grundval av underhållsplanen får klartecken till att gå vidare med upphandling av renovering av fönsterbågar, fönsterbleck och takfönster för upp till 1.3 milj kr. Arbetet med att planera detta pågick under resten av året.

Swedish Nature Co. övertog i mars 2017 kontraktet för butikslokalen efter Aggie Twigg. Styrelsen sa under hösten upp kontraktet för omförhandling, vilken inleddes med att en uppskattning av marknadsvärdet utfördes av Nextor.

Styrelsen beslöt under hösten att övergå till elektronisk fakturahantering, ansluten till föreningens ekonomiska förvaltare Riksbyggen Fastighetsägare.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 (9) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 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 64 (63) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 627	1 625	1 625	1 625
Resultat efter finansiella poster	62	-19	-568	-157
Soliditet (%)	12	11	12	16
Kassalikviditet (%)	398	314	258	385
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	675	675	675	675
Lån kr/kvm yta	4 268	4 279	4 275	4 294

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	-1 291 129	-18 555
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-18 555	18 555
Årets resultat				61 841
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	-1 309 864	61 841

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 309 683
årets vinst	61 841
	-1 247 842
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 247 842
	-1 247 842

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 626 821	1 625 142
Övriga rörelseintäkter		-37 288	59 382
Summa rörelseintäkter		1 589 533	1 684 524
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-941 766	-1 018 956
Övriga externa kostnader	5	-134 591	-102 196
Personalkostnader	6	-32 855	-33 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 770	-393 046
Summa rörelsekostnader		-1 452 982	-1 547 367
Rörelseresultat		136 551	137 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 797	-155 818
Summa finansiella poster		-74 710	-155 712
Resultat efter finansiella poster		61 841	-18 555
Resultat före skatt		61 841	-18 555
Årets resultat		61 841	-18 555

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	9 245 373	9 513 839
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	642 309	717 613
Summa materiella anläggningstillgångar		9 887 682	10 231 452

Summa anläggningstillgångar

9 887 682 10 231 452

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 582 555	1 289 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 686	57 547
Summa kortfristiga fordringar		1 603 241	1 347 279

Kassa och bank

Summa kassa och bank		0	0
-----------------------------	--	----------	----------

Summa omsättningstillgångar

1 603 241 1 347 279

SUMMA TILLGÅNGAR

11 490 923 11 578 731

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 620 986	2 620 986
Summa bundet eget kapital		2 620 986	2 620 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 309 683	-1 291 128
Årets resultat		61 841	-18 555
Summa fritt eget kapital		-1 247 842	-1 309 683
Summa eget kapital		1 373 144	1 311 303
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 714 871	9 837 846
Summa långfristiga skulder		9 714 871	9 837 846
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		98 380	0
Leverantörsskulder		64 956	55 123
Skatteskulder		7 126	5 889
Övriga skulder		4 330	3 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	228 116	365 360
Summa kortfristiga skulder		402 908	429 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 490 923	11 578 731

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

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	145 625	143 946
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Övriga ersättningar och intäkter	2 040	2 640
Försäkringsersättningar	-42 086	56 742
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	2 760	0
Öresutjämning	-2	0
	1 589 533	1 684 524

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	154 033	219 248
	154 033	219 248

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	30 624	19 601
Besiktning / Serviceavtal	13 627	21 549
Fastighetsel	69 184	60 233
Uppvärmning	391 170	397 723
Vatten	52 384	49 820
Sophämtning	47 558	50 983
Fastighetsförsäkring	39 801	39 409
Kabel-TV / Internet	74 775	93 660
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	68 610	66 730
	787 733	799 708

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	7 704	7 663
Revisionsarvode	1 998	1 999
Förvaltningsarvode	63 966	61 854
Övriga externa tjänster/kostnader	56 399	16 172
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 524	14 508
	134 591	102 196

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	8 169
	32 855	33 169

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-6 325 606	-6 007 864
Årets avskrivningar	-268 466	-317 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 594 072	-6 325 606
Utgående redovisat värde	9 245 374	9 513 840
Taxeringsvärden byggnader	19 776 000	19 776 000
Taxeringsvärden mark	38 825 000	38 825 000
	58 601 000	58 601 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Ingående avskrivningar	-1 185 006	-1 109 702
Årets avskrivningar	-75 304	-75 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 260 310	-1 185 006
Utgående redovisat värde	642 309	717 613

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	6 567	6 206
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 575 988	1 283 526
	1 582 555	1 289 732

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 319	3 289
Förutbetalda kabel-tv	12 367	12 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 000	42 086
	20 686	57 547

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	0,649	2018-09-28	9 813 251	9 837 846
			9 813 251	9 837 846
Kortfristig del av långfristig skuld			-98 380	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 321 351 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

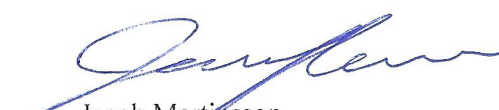
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	354	366
Förskottsbetalda hyror och avgifter	151 895	170 739
Upplupna vatten avgifter	8 753	8 312
Upplupna uppvärmningskostnader	58 290	58 913
Upplupna renhållningsavgifter	8 824	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	127 030
	228 116	365 360

Stockholm 2018-05-25



Peter Pagin



Jacob Martinsson



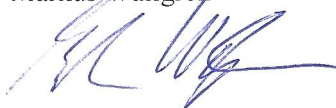
Maja Bergström



Mattias Lagergren



Markus Wallgren



Vår revisionsberättelse har lämnats .



Sara Gestrelus
Revisor



Alvaro Rodriguez
Revisor