



Bostadsföreningen
Kättingen upa
Styrelsen

Bostadsföreningen Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2003

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003-05-14 bestått av:

Styrelseledamöter

Evelina Janunger Kaarme	ordförande
Ann-Sofie Nygren	sekreterare
Oliver Mohseni	kassör
Martin Knutsson	vice värd
Axel Niklasson (utomlands under vintern)	vice värd

Styrelsesuppleanter

Mats Blomberg
Peter Pagin

Fram till föreningsstämman var Mikael Revström och Björn Johansson ordinarie ledamöter.

Revisorer

Jonas Frycklund	ordinarie
Carlos Garcia	ordinarie
Johan Odnoff (flyttat)	suppleant

Valberedning

Kajsa Boqvist (flyttat)	sammankallande
Martin Fransson (flyttat)	
Björn Johanson	

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 25, bebyggdes 1903-05 av ett privat företag och är belägen på Kungsholmen i Stockholms kommun. Fastigheten övertogs 1920 av den då nybildade bostadsföreningen. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 40 lägenheter och 2 lokaler. I två fall är två lägenheter sammanslagna så det finns 38 lägenhetsinnehavare.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: ca 2085 m²

Total lokalyta: ca 226 m²

Renoveringar

Hissen i gathuset har totalrenoverats och fått nya kedjor. Två nya ventilationsfläktar har monterats, en på varje hus.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuro Ekonomiförvaltning.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärden och medlemmarna själva.

Den årliga vårstämningen genomfördes den 26 april och höststämningen den 11 oktober.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Årets bokslut visar ett mindre överskott. Det är dock något lägre än budgeterat beroende på ökade avskrivningar. Det är både den stora renoveringen av gårdshusets hiss och de nya fläktarna som belastar avskrivningskontot.

Förslag till behandling av ansamlad vinst

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

balanserad förlust	- 152 135
årets vinst	2 277
	- 149 858

behandlas så att

i ny räkning balanseras	- 149 858
-------------------------	-----------

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med full skatt (0,5 %). Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Verksamhet under året som gått

På en extra föreningsstämma den 6 mars beslutades att de som vill och får kan bygga balkonger (det går inte att bygga balkonger mot gatan). Bygglov erhöles under hösten. Alla kostnader ska täckas av respektive lägenhetsinnehavare. På den extra stämman beslutades det också att dra in bredband. Även här ska kostnaderna täckas av lägenhetsinnehavarna. Kabeldragningen och inkopplingen genomfördes i början av sommaren.

Föreningen har skaffat en egen webbadress www.kattingen.se under året. Nya trädgårdsmöbler har inköpts till gården.

En välbesökt fest anordnades i samband med den ordinarie föreningsstämman den 14 maj.

Verksamhet under kommande år

Balkongerna kommer att byggas under våren. I övrigt planeras inga större projekt.

Resultaträkning	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Föreningens intäkter	1	1 640 166	1 680 133
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-99 156	-84 297
Driftskostnader	3	-604 358	-563 407
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-61 783	-95 239
Avskrivningar	5	-373 269	-353 591
Resultat före finansiella poster		501 600	583 599
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 070	1 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-500 393	-590 298
Resultat efter finansiella poster		2 277	-5 685
Årets resultat		2 277	-5 685

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	12 059 114	12 412 705
Mark		168 000	168 000
Maskiner och inventarier	9	177 102	0
		12 404 216	12 580 705
Summa anläggningstillgångar		12 404 216	12 580 705
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 711	2 645
Kundfordringar		2 995	1 613
Övriga fordringar	10	35 104	18 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 717	5 699
Avräkningskonto Ecuero Ekonomiförvaltning		258 481	53 770
		314 008	82 531
Summa omsättningstillgångar		314 008	82 531
Summa tillgångar		12 718 224	12 663 236
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		309 055	309 055
Reservfond		55 103	55 103
Upplåtelseavgifter		1 563 700	1 563 700
Summa bundet eget kapital		1 927 858	1 927 858
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-152 135	-146 451
Årets resultat		2 277	-5 685
Summa fritt eget kapital		-149 858	-152 136
Summa eget kapital		1 778 000	1 775 722
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	10 688 850	10 708 456
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 607	38 591
Övriga skulder	14	15 996	14 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228 771	125 554
Summa kortfristiga skulder		251 374	179 058
Summa eget kapital och skulder		12 718 224	12 663 236

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2003-12-31	2002-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	-209 760	-179 255
Hysesbortfall ./.	0	36 726
Årsavgifter bostäder	-1 396 200	-1 396 200
Övriga ersättningar/intäkter	-25 790	-137 124
Fakt fastighetsskatt	-8 416	-4 280
	-1 640 166	-1 680 133
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	99 156	60 116
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	24 181
	99 156	84 297

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	6 666	3 458
Fastighetsel	49 668	59 257
Uppvärmning	272 393	261 284
Vatten	49 712	47 990
Sophämtning	33 000	32 649
Fastighetsförsäkringar	36 281	26 310
Kabel-TV, internet	30 663	13 052
Fastighetsskatt	125 390	117 130
Övriga driftskostnader	585	2 276
	604 358	563 406

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	16 758	20 734
Revisionsarvode	-1 000	1 000
Förvaltningsarvode	42 500	41 625
Övriga externa tjänster	3 525	31 880
	61 783	95 239

5 Avskrivningar

Byggnad	91 409	91 409
Om/tillbyggnad	262 182	262 182
Maskiner	19 678	0
	373 269	353 591

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	344	0
Överskatteränta ej skattepliktig	726	1 014
	1 070	1 014

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	533 201	590 298
Avgår räntebidrag ./.	-32 808	0
	500 393	590 298

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 318 981	7 069 115
Stamreovering, fönsterreovering	0	7 249 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	14 318 981	14 318 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 906 276	-1 552 685
Årets avskrivningar enligt plan	-353 591	-353 591
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 259 867	-1 906 276

Utgående bokfört värde

	12 059 114	12 412 705
Taxeringsvärden byggnader	11 697 000	10 898 000
Taxeringsvärden mark	11 552 000	10 769 000
	23 249 000	21 667 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffning, fläktar, internet, hiss	196 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	196 780	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-19 678	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 678	0
Utgående bokfört värde	177 102	0

10 Övriga fordringar

Skattefordran	5 697	13 957
Skattekonto	29 407	4 847
	35 104	18 804

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	15 717	5 699
--------------------------	--------	-------

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 055	1 563 700	55 103	-146 450	-5 685
Disposition av föregående års resultat				-5 685	5 685
Årets resultat					2 277
Belopp vid årets utgång	309 055	1 563 700	55 103	-152 135	2 277

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 6,06 % - 2005-11-01	1 285 921	1 297 834
Stadshypotek - 3,15 % - rörligt	289 500	292 500
Stadshypotek - 3,15 % - rörligt	1 664 000	1 664 000
Stadshypotek - 5,70 % - 2006-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 3,45 % - rörligt	1 600 000	0
Stadshypotek - 3,35 % - rörligt	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek - 6,86 % - 2007-11-30	822 000	822 000
Checkräkningskredit	43 424	1 647 035
Avgår kortfristig del	-15 996	-14 913
	10 688 849	10 708 456

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	15 996	14 913
----------------------------------	--------	--------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	28 469	22 743
Förutbetalda hyror och avgifter	113 884	52 552
Upplupna övriga kostnader	86 418	50 258
	228 771	125 553

Stockholm den

Ann-Sofie Nygren

Oliver Mohseni

Evelina Janunger Kaarme

Martin Knutsson

Axel Niklasson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jonas Frycklund
Revisor

Carlos Garcia
Revisor