



Bostadsföreningen
Kättingen upa
Styrelsen

Bostadsföreningen Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2005

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-05-12 bestått av:

Styrelseledamöter

Peter Pagin	ordförande
Annica Söderqvist	sekreterare
Ann-Sofie Nygren	kassör
Axel Niklasson	vice värd
Krister Ellenberg	ledamot

Styrelsesuppleanter

Annica Thoré
James Robinsson

Fram till föreningsstämman var Oliver Mohseni ordinarie ledamot.

Revisorer

Jonas Frycklund	ordinarie
Oliver Mohseni	ordinarie
Mats Blomberg	suppleant

Fyllnadsval till styrelsen genomfördes vid en extra stämma 2006-03-16 då Therese Gladh och Fredrik Tellefsen valdes in i styrelsen som ersättare för Annica Söderqvist och Axel Niklasson. Andreas Salaj valdes till revisor som ersättare för Jonas Frycklund.

Valberedning

Anders Ekholm (flyttat)	sammankallande
Emma Karlström	
Anna-Karin Olsberg	

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 25, byggdes 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
29 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: ca 2085 m²

Total lokalyta: ca 226 m²

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har nio lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat sju andrahandsuthyrningar.

Fastighetsförvaltning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Årets bokslut visar ett överskott på ca 87 000.- Det är betydligt större än budgeterat vilket förklaras av de låga räntekostnaderna och att reparationskostnaderna varit lägre än budgeterat.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-110 334
årets resultat	86 785
	-23 549
behandlas så att i ny räkning överföres	-23 549

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2001-07-01.

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 föreningsstämman 2004 togs beslut om att bygga om lokalen i gårdshusets suterrängvåning till lägenheter. Planering och upphandling av byggjobbet har skett under 2005 med hjälp av en konsult. En del övrigt förberedelsearbeten har också skett under året, men själv ombyggnaden startade i början av 2006 efter att Torsten Lindqvist byggnads AB erhållit uppdraget. Kostnaden för ombyggnaden kommer att bli ca 2.5 miljoner. Det kommer att inredas två lägenheter, en tvåa om ca 45 m² och en tre om ca 85 m². Båda lägenheterna kommer att ha uteplats på bakre gården.

En total ombyggnad av gathusets hiss blev blivit nödvändig efter flera års problem. Efter att styrelsen undersökt olika alternativ engagerades ThyssenKrupp Elevator för ombyggnaden. Den nya hissen kommer att kosta ca 470 000.-.

Under sommaren målade båda husens tak samt taket till sophuset av firman Byggunderhåll till en kostnad av ca 155 000.-

Verksamhet under kommande år

Under våren och försommaren kommer ombyggnaden av lokalen i gårdshuset att pågå. De två lägenheterna kommer att vara klara för försäljning efter sommaren. Sophanteringen kommer åter igen att ses över då vår sopanläggning börjar bli gammal och då nya regler troligen kommer att införas.

Resultaträkning	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Föreningens intäkter	1	1 667 744	1 692 819
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-51 308	-148 451
Driftskostnader	3	-725 120	-673 884
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-68 411	-57 149
Avskrivningar	5	-382 343	-382 343
Resultat före finansiella poster		440 562	430 992
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	525	1 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-354 302	-392 497
Resultat efter finansiella poster		86 785	39 524
Årets resultat		86 785	39 524

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	11 351 932	11 705 523
Mark		168 000	168 000
Pågående om- och tillbyggnader		476 992	20 564
Maskiner och inventarier	9	210 341	239 093
		12 207 265	12 133 180
Summa anläggningstillgångar		12 207 265	12 133 180
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Kundfordringar		3 585	400
Övriga fordringar	10	30 257	31 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 377	10 784
		62 219	42 518
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		63 949	32 391
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		402 252	342 266
		466 201	374 657
Summa omsättningstillgångar		528 420	417 175
Summa tillgångar		12 735 685	12 550 355

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<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		-110 334	-149 858
Årets resultat		86 785	39 524
Summa fritt eget kapital		-23 549	-110 334
Summa eget kapital		1 904 309	1 817 524
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	10 500 786	10 516 346
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 724	9 269
Skatteskulder		3 140	0
Övriga skulder	14	15 612	15 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	266 114	191 220
Summa kortfristiga skulder		330 590	216 485
Summa eget kapital och skulder		12 735 685	12 550 355
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 800 000	11 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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 och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	173 560	212 800
Årsavgifter bostäder	1 396 200	1 396 200
Övriga ersättningar/intäkter	15 803	7 559
Fakt fastighetsskatt	8 216	8 215
Internet	73 965	68 045
	1 667 744	1 692 819
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	6 210	30 152
Reparation installationer	0	11 777
Reparation hiss	45 098	90 725
Reparation lokaler	0	15 797
	51 308	148 451

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	21 213	0
Fastighetsel	62 066	47 318
Uppvärmning	299 472	292 955
Vatten	46 419	48 264
Sophämtning	44 919	33 653
Fastighetsförsäkringar	27 290	27 239
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	17 250
Kabel-TV, internet	89 302	77 612
Fastighetsskatt	134 227	129 593
Övriga driftskostnader	212	0
	725 120	673 884

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	18 454	10 043
Förvaltningsarvode	47 416	45 302
Övriga externa tjänster	2 540	1 804
	68 410	57 149

5 Avskrivningar

Byggnad	91 409	91 409
Om/tillbyggnad	262 182	262 182
Maskiner	19 678	28 752
Inventarier/verktyg	9 074	0
	382 343	382 343

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	58	646
Överskatteränta ej skattepliktig	467	383
	525	1 029

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	387 110	425 305
Avgår räntebidrag ./.	-32 808	-32 808
	354 302	392 497

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 318 981	14 318 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	14 318 981	14 318 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 613 458	-2 259 867
Årets avskrivningar enligt plan	-353 591	-353 591
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 967 049	-2 613 458

Utgående bokfört värde	11 351 932	11 705 523
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	9 806 000	9 806 000
Taxeringsvärden mark	16 180 000	16 180 000
	25 986 000	25 986 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	287 523	196 780
Nyanskaffning, ventilation	0	90 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	287 523	287 523

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-48 430	-19 678
Årets avskrivningar enligt plan	-28 752	-28 752
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-77 182	-48 430

Utgående bokfört värde	210 341	239 093
-------------------------------	----------------	----------------

10 Övriga fordringar

Skattefordran	0	1 494
Skattekonto	30 257	12 328
Övriga kortfristig fordran	0	17 462
	30 257	31 284

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	2 194	0
Förutbetald kabel-tv	8 289	0
Övriga interimfordringar	17 894	10 784
	28 377	10 784

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 055	1 563 700	55 103	-149 858	39 524
Disposition av föregående års resultat				39 524	-39 524
Årets resultat					86 785
Belopp vid årets utgång	309 055	1 563 700	55 103	-110 334	86 785

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 6,06 % - 2005-11-01			0	1 271 842
Stadshypotek - 2,20 % - rörligt			1 258 898	0
Stadshypotek - 1,90 % - rörligt			283 500	286 500
Stadshypotek - 1,90 % - rörligt			1 664 000	1 664 000
Stadshypotek - 5,70 % - 2006-09-30			2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 2,20 % - rörligt			1 488 000	1 488 000
Stadshypotek - 2,10 % - rörligt			3 000 000	3 000 000
Stadshypotek - 6,85 % - 2007-11-30			822 000	822 000
Avgåf kortfristig del ./.			-15 612	-15 996
			10 500 786	10 516 346

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån			15 612	15 996
----------------------------------	--	--	--------	--------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	15 308	17 768
Förutbetalda hyror och avgifter	136 952	109 961
Upplupen uppvärmning	36 063	0
Upplupna elavgifter	15 471	0
Upplupen renhållning	6 093	0
Upplupna reparationer/underhåll	48 597	0
Upplupna övriga kostnader	7 630	63 491
	266 114	191 220

Stockholm den

Peter Pagin

Krister Ellenberg

Ann-Sofie Nygren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Andreas Salaj
Revisor

Oliver Mohseni
Revisor