

# Bf Kättingen upa

702001-2477

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

## Årsredovisning

Styrelsen för bostadsföreningen Kättingen upa avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-11 bestått av följande medlemmar:

Ordinarie	Charlotte Neiderud Christian Gustafsson Nicke Rydgren Joel Eriksson Angelica Eklöf Christian Jonsson Elisabeth Gartmo Louise Eriksson Niklas Granström	Ordf.  (avgått under året) (avgått under året) (avgått under året) (vald på extrastämma; avgått under året) (vald på extrastämma) (vald på extrastämma) (vald på extrastämma)
-----------	--	---

Suppleanter	Åsa Borgardt Peter Pagin Per Gunnarsson	(avgått under året) (tillfälligt bosatt på annan ort)
-------------	---	--

#### Revisorer

Ordinarie	Ann-Sofie Nygren Matti Heckscher	(avgått under året)
-----------	-------------------------------------	---------------------

Suppleant	Mats Blomberg	
-----------	---------------	--

Valberedning	Sara Sterner Johan Oscarsson	(avgått under året)
--------------	---------------------------------	---------------------

#### 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 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

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har haft haft 10 antal protokollförda sammanträden under år 2009

Ekonomisk förvaltningen sköts av ISS Ekonomiförvaltning , Stockholm.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Ekonomi**

Föreningen visar ett negativt resultat om 127 049 SEK för året. det negativa resultatet är framför allt hänförlig till stora omkostnader för reparation och underhåll av gårdshusets hiss.

Två av föreningens tidigare bundna lån har omförhandlats med Handelsbanken vilket har lett till en betydande räntesänkning. En ny hyresgäst, Teamboard, har övertagit föreningens lokal. Även tidigare grovsoprum har hyrts ut till STOKAB.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 184 188
årets resultat	- 127 049
	<b>- 311 237</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	- 311 237

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

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst med 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till (1 188 289) kronor.

### **Verksamhet under året som gått**

Åtgärder vidtagits med anledning av OVK-anmärkningar

Månadsavgiften har reglerats för lägenhet 16, 26 och 33.

Hantering av grovsopor har sagts upp.

Reservfond har satts ned från 50 000 SEK till 10 000 SEK.

Tidigare bundna lån har lagts om till rörlig (tre månaders) ränta hos Handelsbanken.

Byte av expansionskärl.

Hemsida har omarbetats.

Omfattande reparationer av hissen i gårdshuset har vidtagits.

Vattenläcka i gårdshus.

Återkommande rensning av gårdshusets källaravlopp har beställts.

Radonmätning har gjorts i flertalet lägenheter.

### **Verksamhet under kommande år**

Hissbyte i gårdshus.

Renovering av trapphus.

Rivning av bastu.

Injustering av värmesystem inklusive byte av ventiler och termostater.

Rensning av stammar.

Elektroniskt nyhetsbrev till föreningens medlemmar.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2001-07-01.

### **Övrigt**

Påminnelseavgift tas ut med 50 kronor vid sen betalning av avgift.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 564 675	1 664 364
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-239 021	-64 075
Driftkostnader	3	-819 652	-678 635
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-67 170	-64 810
Avskrivningar	5	-259 876	-511 240
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>178 956</b>	<b>345 603</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	354	4 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-306 359	-438 562
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-127 049</b>	<b>-88 788</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-127 049</b>	<b>-88 788</b>

## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	10 533 859	10 685 360
Mark		168 000	168 000
Maskiner och inventarier	9	622 270	730 645
		<b>11 324 129</b>	<b>11 584 005</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 324 129</b>	<b>11 584 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		47 134	30 336
Övriga fordringar	10	69 246	32 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 106	26 548
		<b>159 486</b>	<b>89 218</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		61 926	52 355
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		510 893	429 723
		<b>572 820</b>	<b>482 078</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>732 306</b>	<b>571 295</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 056 435</b>	<b>12 155 300</b>

## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		331 438	331 438
Reservfond		55 103	55 103
Upplåtelseavgifter		2 289 548	2 289 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 676 089</b>	<b>2 676 089</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-184 188	-95 399
Årets resultat		-127 049	-88 788
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-311 236</b>	<b>-184 188</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 364 853</b>	<b>2 491 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	9 348 492	9 396 530
Mottagna depositioner		30 056	30 056
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 378 548</b>	<b>9 426 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 622	9 146
Skatteskulder		0	3 907
Övriga skulder	14	49 250	49 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	224 162	174 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>313 034</b>	<b>236 813</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 056 435</b>	<b>12 155 300</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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

	2009-12-31	2008-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter lokaler	128 035	118 743
Hysesbortfall ./.	-45 844	0
Årsavgifter bostäder	1 480 986	1 480 776
Kabel-TV	107	800
Övriga ersättningar/intäkter	1 391	2 114
Fakt fastighetsskatt	0	1 481
Internet	0	60 450
	<b>1 564 675</b>	<b>1 664 364</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	114 665	38 673
Reparation installationer	28 375	0
Reparation hiss	93 588	25 402
Reparation lokaler	2 393	0
	<b>239 021</b>	<b>64 075</b>

**3 Driftskostnader**

Sotning	67 500	26 250
Yttre renhållning och snöröjning	14 688	0
Fastighetsel	83 268	68 978
Uppvärmning	301 969	283 607
Vatten	40 379	34 942
Sophämtning	65 260	66 652
Fastighetsförsäkringar	30 577	29 234
Självrisk/rep. försäkringsskador	42 800	0
Kabel-TV, internet	106 907	105 692
Fastighetsskatt	66 304	63 280
	<b>819 652</b>	<b>678 635</b>

**4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	10 040	12 318
Förvaltningsarvode	52 916	50 372
Övriga externa tjänster	4 214	2 120
	<b>67 170</b>	<b>64 810</b>

**5 Avskrivningar**

Byggnad	91 409	91 409
Om/tillbyggnad	60 092	311 456
Maskiner	86 838	86 838
Inventarier/verktyg	21 537	21 537
	<b>259 876</b>	<b>511 240</b>

**6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	305	3 040
Överskatteränta ej skattepliktig	49	1 131
	<b>354</b>	<b>4 171</b>

**7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	314 359	449 984
Avgår räntebidrag ./.	-8 000	-11 422
	<b>306 359</b>	<b>438 562</b>

## 8 Byggnader

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 811 741	14 811 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>14 811 741</b>	<b>14 811 741</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 126 381	-3 723 516
Årets avskrivningar enligt plan	-151 501	-402 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 277 882</b>	<b>-4 126 381</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 533 859</b>	<b>10 685 360</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	14 662 000	14 662 000
Taxeringsvärden mark	18 426 000	18 426 000
	<b>33 088 000</b>	<b>33 088 000</b>

## 9 Maskiner och inventarier

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 104 567	1 042 317
Nyanskaffning, tvättstuga, fjärrvärmecentral	0	62 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>1 104 567</b>	<b>1 104 567</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-373 922	-265 547
Årets avskrivningar enligt plan	-108 375	-108 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-482 297</b>	<b>-373 922</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>622 270</b>	<b>730 645</b>
-------------------------------	----------------	----------------

## 10 Övriga fordringar

Skattefordran	36 863	0
Skattekonto	32 383	32 334
	<b>69 246</b>	<b>32 334</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	2 558	0
Upplupna räntebidrag	0	2 821
Förutbetald kabel-tv	10 086	0
Övriga interimfordringar	30 462	23 727
	<b>43 106</b>	<b>26 548</b>

### 12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	55 103	-95 399	-88 788
Disp föreg års resultat				-88 788	88 788
Årets resultat					-127 049
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>331 438</b>	<b>2 289 548</b>	<b>55 103</b>	<b>-184 187</b>	<b>-127 049</b>

### 13 Fastighetslån

#### Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 1,30 % - rörligt			805 622	813 780
Stadshypotek - 4,15 % - 2011-09-30			1 935 000	1 955 000
Stadshypotek - 1,30 % - rörligt			4 687 643	4 687 643
Stadshypotek - 5,65 % - 2010-06-01			1 968 327	1 988 331
Avgår kortfristig del			-48 100	-48 224
			<b>9 348 492</b>	<b>9 396 530</b>

### 14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		48 100	48 224
Övriga skulder		1 150	1 150
		<b>49 250</b>	<b>49 374</b>

### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor		-309	3 106
Förutbetalda hyror och avgifter		141 777	100 194
Upplupen uppvärmning		42 326	33 740
Upplupna elavgifter		8 330	6 485
Upplupen renhållning		14 688	2 606
Upplupna reparationer/underhåll		3 875	0
Upplupna övriga kostnader		13 475	28 255
		<b>224 162</b>	<b>174 386</b>

Stockholm den

Charlotte Niederud

Elisabeth Gartmo

Louise Eriksson

Christian Gustafsson

Niklas Granström

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits

Ann-Sofie Nygren  
Revisor