

**Årsredovisning**  
för  
**Bf Kättingen upa**

702001-2477

Räkenskapsåret

2012



## **Årsredovisning**

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

### **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 / Patent och Registreringsverket 1987-02-02.

#### **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 2012-05-24 bestått av:

Ordinarie	Håkan Magnus Andersson Anna Elin Alex Karl Johan Alex Louise Eriksson Peter Pagin
-----------	---

#### **Revisorer**

Ordinarie	Ann-Sofie Nygren Mats Blomberg
-----------	-----------------------------------

Suppleant	Gunilla Liverstrand
-----------	---------------------

#### **Valberedning**

Sara Gestrelus	Sammanställande
Louise Eriksson	

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 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 innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 53 (52) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

För inkomståret 20121 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vid årsstämman antogs ett förslag till nya stadgar, vilka tillåter styrelsen att ta ut överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift. Administration av pantsättningsregistret ligger hos ISS. Förslaget till nya stadgar hade tidigare antagits vid en extra stämma hösten 2011, och de nya stadgarna började gälla efter beslut vid årsmötet.

Under 2012 genomfördes en OVK, vilken resulterade i ett protokoll med ett flertal anmärkningar som behövde åtgärdas på kort sikt. Föreningen valde att efter offert låta VTS genomföra en allmän renovering och uppradering av ventilationen i båda huskropparna. Detta skulle innefatta ny kartering/lokalisering av fläktar och ventilationskanaler, nya moderna tryck- och temperaturstyrda elektriska takfläktar, samt modernisering av ventilationen i lägenheterna. Grundofferten från VTS låg på 415 000 kr + moms. Det mesta av arbetet genomfördes under försommar och höst-vinter 2012, medan t.ex. arbetet med vindslägenheterna återstod vid årsskiftet.

Styrelsen upprättade ett nytt hyresavtal för butikslokalen från 1 juli och tills vidare med Aggie Twigg AB genom Agneta Kvist.

Styrelsen upphandlade också installation av elektriska värmekablar i stuprännor och stuprör för att förhindra isbildning. Installationen genomfördes av Dimson, som också utförde mindre reparationer på taket efter skador orsakade av snöskottning under senare år (efter senaste takmålningen) och dessutom satte upp nya snöstoppare. Kostnade totalt ca 200 000 kr.

Från Dimson har styrelsen också upphandlat reparation av fasaden mot gården till Fridhemsgatan 62, där

ett stort område med puts rasat. Reparationen kommer att genomföras under våren 2013.

Styrelsen upphandlade också spolning av avlopsstammarna i båda huskropparna. Detta genomfördes av Spoltjänst i början av december.

### **Planer för 2013**

På grund av stora kostnader för renovering under 2012 planeras inga större arbeten för 2013. Den tidigare planerade ommålningen av trapphusen senareläggs.

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-388 470
årets förlust	-226 389
	<b>-614 859</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-614 859
	<b>-614 859</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 614 720	1 602 066
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-247 948	-258 082
Driftskostnader	3	-750 135	-754 805
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-74 658	-70 333
Avskrivningar	5	-456 578	-389 755
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>85 401</b>	<b>129 090</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	471	675
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-312 260	-311 799
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-226 389</b>	<b>-182 034</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-226 389</b>	<b>-182 034</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-226 389</b>	<b>-182 034</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	10 369 105	10 189 919
Mark		168 000	168 000
Maskiner och inventarier	9	1 096 349	1 260 138
		<b>11 633 454</b>	<b>11 618 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 633 454</b>	<b>11 618 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	8 883
Övriga fordringar	10	33 436	73 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14 323	25 123
		<b>47 759</b>	<b>107 240</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		52 493	53 743
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		490 972	108 544
		<b>543 465</b>	<b>162 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>591 224</b>	<b>269 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 224 678</b>	<b>11 887 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		331 438	331 438
Upplåtelseavgifter		2 289 548	2 289 548
		<b>2 620 986</b>	<b>2 620 986</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-388 470	-206 436
Årets resultat		-226 389	-182 034
		<b>-614 859</b>	<b>-388 470</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 006 127</b>	<b>2 232 516</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	9 944 089	9 464 089
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		20 000	20 000
Leverantörsskulder		66 945	8 100
Skatteskulder		1 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	185 794	162 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>274 462</b>	<b>190 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 224 678</b>	<b>11 887 584</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
		<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av föregående års siffror har skett.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och stambyte 1,5 %

Om o tillbyggnader 10,0 %

Installationer 4,0 - 10 %

Inventarier 10,0 - 20.0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	132 724	131 040
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Rabatter	0	-10 920
Ersättningar och intäkter	800	750
	<b>1 614 720</b>	<b>1 602 066</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	0	72 182
Löpande reparationer bostäder	33 674	0
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	36 706	0
Löpande reparationer installationer	105 269	8 000
LU REP hissar	20 190	9 338
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	52 110	168 563
	<b>247 949</b>	<b>258 083</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Sotning	0	3 516
Besiktning/serviceavtal	9 895	16 116
Yttre skötsel/snöröjning	245	26 575
Fastighetsel	54 292	90 458
Uppvärmning	385 349	345 151
Vatten	38 610	42 934
Sophämtning	35 433	41 165
Fastighetsförsäkring	36 556	35 327
Självrisk/reparation försäkringsskador	22 000	0
Kabel-TV och internet	99 766	87 762
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	67 900	65 380
Övriga driftkostnader	90	421
	<b>750 136</b>	<b>754 805</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	6 185	12 075
Hyses- och kundförluster	8 883	0
Inkasso o KFM avgifter	3 460	2 526
Förvaltningsarvode	54 880	54 482
Övriga externa tjänster	1 250	1 250
	<b>74 658</b>	<b>70 333</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	189 303	189 303
Om/tillbyggnad	103 486	56 288
Maskiner	134 013	114 388
Inventarier	29 776	29 776
	<b>456 578</b>	<b>389 755</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	82	46
Överskatteränta ej skattepliktig	389	629
	<b>471</b>	<b>675</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	312 260	311 799
Avgår räntebidrag ./.	0	0
	<b>312 260</b>	<b>311 799</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011/2012.

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 951 971	14 811 741
Nyanskaffningar	471 975	140 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 423 946</b>	<b>14 951 971</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 762 052	-4 516 461
Årets avskrivningar enligt plan	-292 789	-245 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 054 841</b>	<b>-4 762 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 369 105</b>	<b>10 189 919</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 880 000	17 880 000
Taxeringsvärden mark	25 050 000	25 050 000
	<b>42 930 000</b>	<b>42 930 000</b>

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 030 763	2 030 763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 030 763</b>	<b>2 030 763</b>
Ingående avskrivningar	-770 625	-626 461
Årets avskrivningar	-163 789	-144 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-934 414</b>	<b>-770 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 096 349</b>	<b>1 260 138</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	0	40 187
Avräkning skattekonto	33 436	33 047
	<b>33 436</b>	<b>73 234</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	3 052	2 981
Förutbetald kabel-tv	11 271	10 947
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	11 196
	<b>14 323</b>	<b>25 124</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	0	-206 436	-182 034
Disposition av föregående års resultat:				-182 034	182 034
Årets resultat					-226 389
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>331 438</b>	<b>2 289 548</b>	<b>0</b>	<b>-388 470</b>	<b>-226 389</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,05 % - rörligt	500 000	
Stadshypotek - 3,57 % - 2016-09-30	1 875 000	1 895 000
Stadshypotek - 2,99 % - rörligt	1 959 992	1 959 992
Stadshypotek - 2,96 % - 2014-09-30	691 454	691 454
Stadshypotek - 2,96 % - 2014-09-30	2 306 522	2 306 522
Stadshypotek - 3,57 % - 2016-09-30	100 000	100 000
Stadshypotek - 2,76 % - 2013-09-30	2 381 121	2 381 121
Stadshypotek - 3,02 % - rörligt	150 000	150 000
Avgår kortfristig del	-20 000	-20 000
	<b>9 944 089</b>	<b>9 464 089</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	8 190	7 463
Förskottsbetalda hyror/avg	98 116	104 739
Upplupna VA avgifter	0	1 397
Upplupna uppvärmningskostnader	67 269	42 142
Upplupna elavgifter	5 719	6 309
Upplupna renhållningsavgifter	6 500	254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	575
	<b>185 794</b>	<b>162 879</b>

Stockholm



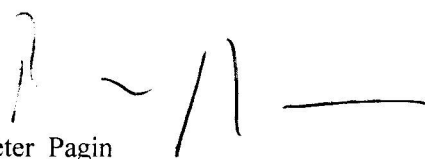
Anna Elin Alex



Johan Alex



Håkan Magnus Andersson

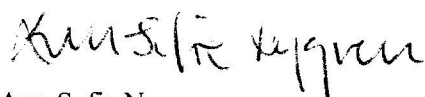


Peter Pagin



Emil Dreca

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Ann-Sofie Nygren  
Revisor



Mats Blomberg  
Revisor