

Årsredovisning

2018

Bf Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-05-23 bestått av:

Ordinarie	Peter Pagin Angelica Almarsson Lars Forssell Jacob Martinsson Mattias Lagergren	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Anna Sjöstrand Fanny Nelson Mats Blomberg	
Revisorer	Sara Gestrelus Alvaro Rodriguez	
Valberedning	Christian Jonsson Erik Tevell Maja Bergström	avgick i dec tillträdde i dec

28
SG PP
ML AR

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 37 748 kronor (154 033 kronor).

Under hösten 2017 hade en extra föreningsstämma beslutat att ge styrelsen i uppdrag att upphandla renovering av fönsterbågar och eventuellt också renovering av fasaden i gårdshuset i ost/sydlig riktning, mot St Eriksgatan resp. Alströmergatan. Under våren 2018 kontrakterades Projektledarna Bygg och Fastighet i Sverige AB för projektledning. Det beslöts att låta en fönsterrenoveringsfirma vara huvudentreprenör och en fasadfirma underentreprenör. Vid budgivningen fanns att Mälardalens fönsterrenovering AB tillsammans med Gunnar Blomgren AB hade den bästa offerten. En presentation av offert och arbetsplaner hölls strax innan 2018 års ordinarie stämma och stämman beslöt senare att godta offerten.

Arbetet genomfördes sedan under september och oktober. Fördyringar inträffade i stort sett enligt förväntningar, i huvudsak pga att delar av fönsterbågar behövde bytas, liksom fönsterblecken på den renoverade fasaden. Byggnadsställning, liksom manskap och fasadmateriell till gårdshusets fasad forslades genom Fridhemsgatan 68, efter en överenskommelse med Brf Västergård 1. Tillträde till en fasadsida krävde överenskommelse med Brf Alströmergatan 4-8. Samtliga fönster i fastigheten renoverades, utom vissa i nyare lägenheter på vinds- och källarplan, samt fyra vädringsfönster i gårdshuset som inte gick att öppna, och källarfönster till tvättstugan. Föreningen lät sätta in energiglas i samtliga renoverade fönster. Totalkostnaden för renoveringen blev 2 722 tkr (inkl. moms).

Styrelsen bekostade också åtgärder efter en vattenskada i en vindsvåning, där vatten läckt igenom terrassgolvet pga översvämning. Kostnaden för fuktundersökning och fuktсанering av bjälklaget bekostades av föreningen, medan renovering av ytskikt bekostades av medlem.

Styrelsen genomförde under början av hösten en omläggning av föreningens lån med hjälp av finanskonsulten Finopti. Resultatet blev att SEB hade det bästa erbjudandet. Samtliga lån flyttades över från Handelsbanken till SEB med ett år Stibor om 0,42% initialt. I samband med omläggningen togs ett nytt lån upp om 2 mkr för finansiering av fönster- och fasadrenoveringen.

Styrelsen beslöt i oktober att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2019. Ett informationsmöte om detta genomfördes i november i entrén. Ett tiotal medlemmar deltog.

Styrelsen genomförde under våren 2018 en energideklaration genom ACC Byggkonsult.

Nytt kontrakt med Swedish Nature Co för hyra av butikslokalen undertecknades under våren och började gälla från 1 juli. Hyresnivån sattes enligt det marknadsvärde som Nextor AB uppskattat på föreningens uppdrag vilket ökar föreningens hyresintäkter med ca 40%.

Styrelsen genomförde den 6 december en OVK med hjälp av Notos Consult AB. Resultatet blev att ett antal åtgärder behöver genomföras under 2019. Kostnaden för dessa åtgärder beräknas uppgå till ca 52 000 kronor.

För efterlevnad av GDPR, som infördes som svensk lag i maj 2018, inrättade styrelsen rutiner för borttagning av gamla data, etablerade en förteckning över databaser med personuppgifter, lade upp information till medlemmarna på föreningens hemsida om föreningens hantering av personuppgifter, samt undertecknade ett avtal med RB Fastighetsägare AB för biträde vid hantering av personuppgifter, gällande medlemsförteckning och pantsättningsregister.

25/10
SG 12/10
ML AE

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (12) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 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 62 (64) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 655	1 627	1 625	1 625
Resultat efter finansiella poster	123	62	-19	-568
Soliditet (%)	11	12	11	12
Kassalikviditet (%)	360	398	314	258
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	675	675	675	675
Lån kr/kvm yta	5 132	4 268	4 279	4 275

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	-1 309 683	61 841
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			61 841	-61 841
Årets resultat				123 372
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	-1 247 842	123 372

LJ
SG PP
ML AL

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 247 842
årets vinst	123 372
	-1 124 470

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 124 470
	-1 124 470

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

28/2
SG PP
ML JAL

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 655 288	1 626 821
Övriga rörelseintäkter		842	-37 288
Summa rörelseintäkter		1 656 130	1 589 533
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-974 358	-941 766
Övriga externa kostnader	5	-108 235	-134 591
Personalkostnader	6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 930	-343 770
Summa rörelsekostnader		-1 464 378	-1 452 982
Rörelseresultat		191 752	136 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 398	-74 797
Summa finansiella poster		-68 380	-74 710
Resultat efter finansiella poster		123 372	61 841
Resultat före skatt		123 372	61 841
Årets resultat		123 372	61 841

27
SG/V
M. AR

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 260 866	9 245 373
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	642 309
Summa materiella anläggningstillgångar		12 260 866	9 887 682
Summa anläggningstillgångar		12 260 866	9 887 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 352 079	1 582 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 174	20 686
Summa kortfristiga fordringar		1 433 253	1 603 241
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 433 253	1 603 241
SUMMA TILLGÅNGAR		13 694 119	11 490 923

LS
SG
ML
AR

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		-1 247 842	-1 309 683
Årets resultat		123 372	61 841
Summa fritt eget kapital		-1 124 470	-1 247 842
Summa eget kapital		1 496 516	1 373 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	11 800 000	9 714 871
Summa långfristiga skulder		11 800 000	9 714 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	98 380
Leverantörsskulder		121 790	64 956
Skatteskulder		3 360	7 126
Övriga skulder		3 210	4 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	269 243	228 116
Summa kortfristiga skulder		397 603	402 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 694 119	11 490 923

25
SGM
ML

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

Föreningen klassificeras som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Följande redovisningsprincipern har ändrats. Fastigheten är komponentindelad.

Redovisningsprinciper för ränteutgifter är att de kostnadsförs.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1,5
Stambyte	1,5
Elarbeten	5
Ventilation	10
Värme	6,67
Hiss	4
Fönster	2
Fasad	2

AE 25
ML 56/19

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.

25
AP
ML SG

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	174 092	145 625
Årsavgifter bostäder	1 481 196	1 481 196
Övriga ersättningar och intäkter	840	2 040
Försäkringsersättningar	0	-42 086
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	0	2 760
Öresutjämning	2	-2
	1 656 130	1 589 533

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	37 748	154 033
	37 748	154 033

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	31 260	30 624
Obligatorisk ventilationskontroll	23 366	0
Besiktning / Serviceavtal	16 768	13 627
Fastighetsel	65 457	69 184
Uppvärmning	401 721	391 170
Vatten	54 941	52 384
Sophämtning	56 402	47 558
Fastighetsförsäkring	44 404	39 801
Självrisk/reparation försäkringsskador	73 788	0
Kabel-TV / Internet	84 138	74 775
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	69 490	68 610
Energideklarationer	14 875	0
	936 610	787 733

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	11 011	7 704
Revisionsarvode	0	1 998
Förvaltningsarvode	68 279	63 966
Övriga externa tjänster/kostnader	24 415	56 399
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 530	4 524
	108 235	134 591

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
	32 855	32 855

AR 25
SGP

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 671 446	15 671 446
Ingående anskaffningsvärde mark	168 000	168 000
Nyanskaffningar	2 722 114	0
Omklassificeringar maskiner/tekniska anläggningar	1 824 823	0
Omklassificeringar inventarier/installationer	139 898	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 526 281	15 839 446
Ingående avskrivningar	-6 594 072	-6 325 606
Omklassificeringar inventarier/installationer	-139 898	0
Omklassificeringar Maskiner/tekniska anläggningar	-1 182 514	0
Årets avskrivningar	-348 930	-268 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 265 414	-6 594 072
Utgående redovisat värde	12 260 867	9 245 374
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 902 619	1 902 619
Omklassificeringar	-1 824 823	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 796	1 902 619
Ingående avskrivningar	-1 260 310	-1 185 006
Omklassificeringar	1 182 514	0
Årets avskrivningar	0	-75 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 796	-1 260 310
Utgående redovisat värde	0	642 309

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 209	6 567
Klientmedelskonto RB Fastighetsägare AB	1 345 870	1 575 988
	1 352 079	1 582 555

AK 28
M. J. S. P.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 480	3 319
Förutbetald kabel-tv	12 599	12 367
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 095	5 000
	81 174	20 686

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	0,649	2018-09-28	0	9 813 251
SEB	0,420	löpande	11 800 000	0
			11 800 000	9 813 251
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-98 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 800 000 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

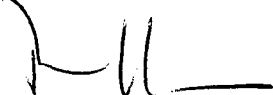
	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

APL
LSP
ML SGPI

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	25 000	0
Upplupna sociala avgifter	7 855	0
Upplupna räntekostnader	1 790	354
Förskottsbetalda hyror och avgifter	140 064	151 895
Upplupna vatten avgifter	0	8 753
Upplupna uppvärmningskostnader	55 169	58 290
Upplupna renhållningsavgifter	0	8 824
Upplupna reparationer och underhåll	29 366	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	0
	269 244	228 116

Stockholm 2019-05-22



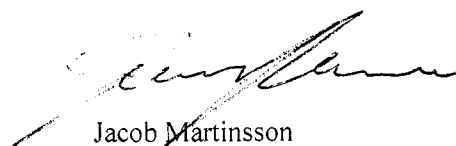
Peter Pagin



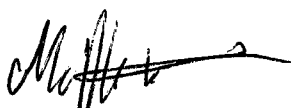
Angelica Almarsson



Lars Forssell



Jacob Martinsson

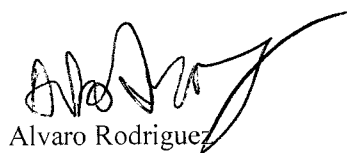


Mattias Lagergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-22.



Sara Gestrelus
Revisor



Alvaro Rodriguez
Revisor