



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Kättingen u p a (org nr 702001-2477) i Stockholms kommun får härmed avge redovisning för år 2001.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Under verksamhetsåret har följande personer tjänstgjort inom föreningen:

Styrelseledamöter

Mikael Revström	Ordförande
Ann-Sofie Nygren	Sekreterare
Martin Kling	Kassör
Björn Johansson	Vice värd
Nils Weinander	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Laurence Savelon
 Johanna van den Bussche

Revisorer

Jonas Frycklund
 Oscar Nygren

Revisorsuppleant

Mats Blomberg

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av ISS Sverige AB, Division Arsenalen.

Taxeringsvärdet uppgår till totalt 17.019.000 kr varav byggnadsvärdet utgör 8.559.000 kr. Fastigheten består av 40 medlemslägenheter och 2 lokaler. Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Svenska Brand, som vid årsskiftet köpts upp av Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2001 och en extra föreningsstämma hölls den 15 februari med anledning av stamreningen.

Underhåll och reparationer

Under året har en omfattande renovering av stammar, rör och badrum skett. Samtliga stammar och vattenledningar har bytts. Toaletter och duschrum har fått nya tätskikt, kakelklädda väggar och klinker på golven. Som tillval har en del lägenhetsinnehavare inrett nya toaletter eller duschrum. En rad extra renoveringar har också skett i lägenheterna i samband med den stora renoveringen.

Lägenheterna i vindsvåningarna liksom några badrum och kök som är ombyggda under de senaste åren har inte omfattats av denna renovering.

Tvättstugan och torkrummet har också renoverats med kakel på väggarna, klinker på golven, ny belysning, ny tvättho och nya bänkar

Renoveringen har utförts av Åke E Ericson Byggnads AB till en total kostnad av ca 6 miljoner.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi anpassades till de nya räntekostnader som stamreoveringslånen medför i och med den hyreshöjning som gjordes per den 1 juli. Det ekonomiska läget är stabilt och budget för 2002 visar på ett kassa överskott på ca 200.000 kr. Budgetens totala omslutning är dock negativt beroende på de avskrivningar som föreningen dras med.

Stamrenoveringskostnaden skrivs av på 65 år med start räkenskapsåret 2002.

Föreningen har under året satt om ett lån på 1.664.000 kr från SBAB till Stadshypotek. Två nya lån i Handelsbanken Stadshypotek har också tecknats; 2.000.000 kr respektive 3.000.000 kr

Hyresgästen i gathusets lokal flyttade ut till sommaren. Lokalen har under andra halvåret används av stamrenoverings entreprenören.

Övrigt

Den årliga vårstädningen genomfördes den 12 maj och höststädningen den 20 oktober. På luciadagen serverades glögg och pepparkakor i trapphuset.

Inför 2002

Förutom en del kvarvarande arbeten som hör samman med stamrenoveringen kommer troligen delar av ventilationssystemet att behövs ses över under året.

Ny hyresgäst i gathusets lokal har kontrakterats med hjälp av mäklare och kommer att flytta in under våren.

Föreningens ställning den 31 december 2001 och resultatet av verksamheten under räkenskapsåret framgår av nedan intagna resultat- och balansräkning.

Resultat av föreningens överskott

Balanserat underskott	-214.996,37 kr
Årets överskott	<u>68.545,67 kr</u>
 Totalt	 -146.450,70 kr

Styrelsen föreslår

att till nästa års balansräkning överföra -146.450,70 kr

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

ÅRSREDOVISNING

RESULTATRÄKNING 01.01-12.31		2001	2000
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	1 353 572	1 378 016
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-75 957	-86 268
Drift		-471 717	-423 358
Fastighetsskatt		-92 070	-98 100
Avskrivningar	<i>Not 2</i>	-255 697	-255 697
Summa fastighetskostnader		-895 441	-863 423
Bruttoresultat		458 131	514 593
Administrationskostnader	<i>Not 3</i>	-2 647	-1 300
Rörelseresultat		455 484	513 293
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	<i>Not 4</i>	13 454	1 302
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	919	7 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-401 311	-323 075
Summa resultat från finansiella poster		-386 938	-314 356
Resultat efter finansiella poster		68 546	198 937
Avsättningar		–	–
Resultat före skatt		68 546	198 937
Skatt på årets resultat		–	–
Årets resultat		68 546	198 937

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

ÅRSREDOVISNING

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	<i>Not 2</i>	6 408 061	6 663 758
Pågående nyanläggningar		6 334 401	281 417
Maskiner och inventarier		–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		12 742 462	6 945 175

Finansiella anläggningstillgångar

Not 7 – 21 700

Summa anläggningstillgångar 12 742 462 6 966 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		3 041	2 205
Övriga fordringar		67 400	35 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 434	45 171
Summa kortfristiga fordringar		88 875	83 329

Kassa och bank

Not 8 87 949 174 157

Summa omsättningstillgångar 176 824 257 486

SUMMA TILLGÅNGAR 12 919 286 7 224 361

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

ÅRSREDOVISNING

Inbetalda insatser		309 055	309 055
Upplåtelseavgifter		1 563 700	1 563 700
Reservfond		55 103	55 103
Summa bundet eget kapital		1 927 858	1 927 858
Fritt eget kapital	<i>Not 9</i>		
Balanserat resultat		-214 996	-413 933
Årets resultat		68 546	198 937
Summa fritt eget kapital		-146 451	-214 996
Avsättningar		-	-
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>Not 10</i>	10 889 422	5 103 869
Summa långfristiga skulder		10 889 422	5 103 869
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	<i>Not 10</i>	6 106	14 300
Förskottsbetalda hyror		82 949	185 859
Leverantörsskulder		47 820	82 220
Övriga kortfristiga skulder		-	6 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 582	119 052
Summa kortfristiga skulder		248 457	407 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 919 286	7 224 361
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		11 800 000	6 800 000
Ansvarsförbindelser			

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

ÅRSREDOVISNING

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningslagens (1995:1554) regler för uppställning resultat- och balansräkning och värdering tillämpas fr om år 2000.

Anläggningstillgångar värderas till historiska anskaffningsvärden, i förekommande fall minskade med avskrivning fördelad över tillgångens bedömda ekonomiska livslängd. Inga upp- eller nedskrivningar har förekommit under året.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats

Byggnader	1,5%
Inventarier	10%

Kortfristiga fordringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde respektive vad som beräknas inflyta vid betalning alternativt försäljning.

Skulder värderas till nominellt belopp.

NOTER	2001	2000
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 280 866	1 165 531
Hyror lokaler	66 506	121 172
Övriga intäkter	6 200	91 313
Summa nettoomsättning	1 353 572	1 378 016
Not 2 Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 069 115	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 069 115	
Ingående avskrivningar byggnader	-1 296 988	
Årets avskrivningar byggnader	-255 697	
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 552 685	
Netto bokfört värde byggnader	5 516 430	
Mark		
Ingående anskaffningsvärden mark	168 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	168 000	
Netto bokfört värde mark	168 000	
Taxeringsvärde byggnader	8 559 000	6 944 000
Taxeringsvärde mark	8 460 000	6 874 000
Summa taxeringsvärde	17 019 000	13 818 000

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

ÅRSREDOVISNING

Inventarier						
Ingående anskaffningsvärden inventarier				47 955		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier				<u>47 955</u>		
Ingående avskrivningar inventarier				-47 955		
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier				<u>-47 955</u>		
Netto bokfört värde inventarier						
Not 3 Administrationskostnader						
Kostnader för revisorer, revision				-1 000		-1 000
Övriga administrationskostnader				-1 647		-300
Summa administrationskostnader				<u>-2 647</u>		<u>-1 300</u>
Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar						
Utdelningar				-		1 302
Realisationsresultat				13 454		-
Summa resultat fr övr finansiella anläggningstillgångar				<u>13 454</u>		<u>1 302</u>
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter						
Ränteintäkter				919		7 417
Summa övr ränteintäkter och liknande resultatposter				<u>919</u>		<u>7 417</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter						
Räntekostnader				-401 311		-323 075
Summa räntekostnader och liknande resultatposter				<u>-401 311</u>		<u>-323 075</u>
Not 8 Kassa och bank						
Kassa, bank och postgiro				5 000		3 459
Klientmedelskonto Arsenalen				82 949		170 698
Summa kassa och bank				<u>87 949</u>		<u>174 157</u>
Not 9 Eget kapital						
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	309 055	1 563 700	55 103	-413 933	198 937	1 712 862
Överföring resultat				198 937	-198 937	-
Förändr reservfond			-			-
Upplåtelser						-
Årets resultat					68 546	68 546
Vid årets slut	<u>309 055</u>	<u>1 563 700</u>	<u>55 103</u>	<u>-214 996</u>	<u>68 546</u>	<u>1 781 407</u>

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

ÅRSREDOVISNING

Not 10 Skulder till kreditinstitut

varav omsättes senare än 5 år efter balansdagen

övriga skulder till kreditinstitut

Summa skulder till kreditinstitut

		fr o m	t o m		
				-	-
				10 889 422	5 118 169
				10 889 422	5 118 169
Stadshypotek	6,19%	1999-10-15	2002-10-30	1 300 000	
Stadshypotek rörlig	4,15%	2000-06-01		292 500	
Stadshypotek rörlig	4,15%	2001-08-17		1 664 000	
Stadshypotek	5,70%	2001-09-11	2006-09-30	2 000 000	
Stadshypotek	4,87%	2001-11-30	2003-12-01	3 000 000	
Handelsbanken	6,85%	1998-03-01	2007-11-30	822 000	
SBAB	6,17%	1998-02-28	2002-03-19	552 391	
Handelsbanken checkräkningskredit				1 258 531	
				10 889 422	

Underskrifter, styrelse

Mikael Revström , ordförande

Ann-Sofie Nygren , sekreterare

Martin Kling , kassör

Björn Johansson , vice värd

Nils Weinander , ledamot

Revisorspåteckning

Jonas Frycklund

Oscar Nygren

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

Specifikation

<u>Driftskostnader</u>	2001	2000
4130 Sotning	–	8 503
4141 OVK	–	–
4142 Hissbesiktning	1 813	–
4161 Yttre skötsel sommar	–	2 939
4610 Elavg. drivkr,belysn	39 029	39 377
4623 Fjärrvärme	243 817	204 412
4630 Vatten	47 988	49 488
4640 Sophämtning	24 891	22 597
4711 Förs.premier	27 441	24 481
4760 Kabel-TV	12 762	12 586
4790 Övrigt	6 108	4 126
5400 Förbruknin/material	4 988	3 430
6320 Arvode jur.åtgärder	993	–
6351 konst.förl hyr/avg	2 480	–
6481 Kam förv, grundarv	39 752	37 500
6520 Ritnings-kop.kostn	645	–
6570 Bankkostnad(Pg,Bg)	7 250	2 877
6981 Medl/för.avg avdr	4 630	4 630
6991 Övr ext kostn, avdr	7 131	6 413
Summa driftskostnader	471 717	423 358

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

Specifikation

<u>Underhållskostnader</u>	2001	2000
4330 Rep gemensamt, tjäns	3 157	–
4346 Rep hissar, tjänst	39 447	–
4347 Rep tvättstuga, tjt	1 875	–
4350 Rep huskropp, tjänst	3 450	–
4430 Und gemensamt, mtrl	250	–
4450 Und huskropp, mtrl	4 500	–
4510 Und bostäder, tjänst	4 763	14 226
4530 Und gemensamt, tjäns	–	25 964
4541 Und VA/sanitet, tjt	–	4 087
4542 Underh värme, tjänst	–	4 583
4546 Underh hissar, tjäns	–	22 631
4547 Und tvättstuga, tjt	18 515	7 481
4550 Und huskropp, tjänst	–	7 296
Summa underhållskostnader	75 957	86 268

Bf Kättingen upa
Org nr 702001-2477

Anläggningsregister

Hus Fastighet	Anskaffningsvärde, byggnader				Avskr	Ackumulerade avskrivningar, byggnader			
	IB 010101	inv 01	förs/utr 01	UB 011231	2,00%	IB 010101	förs/utr 01	0101-0112	UB 011231
Byggnad	6 093 948			6 093 948	1,50%	-825 412		-91 409	-916 821
Fönster	723 631			723 631	10,00%	-139 882		-72 363	-212 245
OVK	919 248			919 248	10,00%	-275 775		-91 925	-367 700
Fast inv	42 013			42 013		-42 013		0	-42 013
Byggnad inv	13 906			13 906		-13 906		0	-13 906
Inv o verktyg	47 955			47 955		-47 955		0	-47 955
				0				0	0
				0	0,00%			0	0
				0				0	0
				0				0	0
Summa	7 840 701	0	0	7 840 701		-1 344 943	0	-255 697	-1 600 640

Hus Fastighet	Bokfört värde, byggnader, mark, markanl, påg nyanl				
	byggnader		mark	påg nyanl	summa
	IB 010101	UB 011231	UB 011231	UB 011231	UB 011231
0 Byggnad	5 268 536	5 177 127			5 177 127
0 Fönster	583 749	511 386			511 386
0 OVK	643 473	551 548			551 548
0 Fast inv	0	0			0
0 Byggnad inv	0	0			0
0 Inv o verktyg	0	0			0
0 Mark	0	0	168 000		168 000
0 Påg.nyanl	0	0		6 334 401	6 334 401
0	0	0			0
0	0	0			0
Summa	6 495 758	6 240 061	168 000	6 334 401	12 742 462