



Bostadsföreningen
Kättingen upa
Styrelsen

Bostadsföreningen Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2002

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2002-04-24 bestått av:

Styrelseledamöter

Mikael Revström	ordförande
Linda Metérus	sekreterare
JohanPalmer	kassör tom november
Oliver Mohseni	kassör from december
Björn Johansson	vice värd
Ann-Sofie Nygren	ledamot/sekreterare

Styrelsesuppleanter

Mats Blomberg
Oliver Mohseni

Fram till föreningsstämman var Martin Kling ordinarie ledamot.

Revisorer

Jonas Frycklund	ordinarie
Oscar Nygren	ordinarie tom juni
Sara Danielsson	suppleant, ordinarie from juli

Valberedning

Kajsa Boqvist	sammankallande
Karl-Oskar Davissson (flyttat)	
Elise Thourot (flyttat)	

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 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
31 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: ca 2085 m²

Total lokalyta: ca 226 m²

Renoveringar

Vissa mindre arbeten som hörde samman med stamrenoveringen färdigställdes under året. Ventilationen sågs över och två nya fläktar beställdes. I övrigt har inga större reparationer genomförts. Nya lampor har införskaffats till porten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Lokalen i gathuset

Under början av året tog föreningen hjälp av en mäklare för att hyra ut lokalen i gathuset. Den nya hyresgästen är Storköksgruppen, Mellansvenska AB. De flyttade in under hösten efter att på egen bekostnad genomgripande renoverat lokalen.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuero Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärden och medlemmarna själva.

Den årliga vårstädningen genomfördes den 4 maj och höststädningen den 19 oktober.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Årets bokslut visar ett mindre underskott. Till detta kommer att flera poster skiljer sig från budgeten. En extra intäkt från en reglerad skada i samband med stamrenoveringen har påverkat resultatet positivt.

Negativt har dock varit de kostnader som föreningen haft i och med att lokalen inte varit uthyrd under hela året, här ingår även kostnaden för mäklaren. Vissa kvarvarande kostnader som en hög elräkning finns även kvar från stamrenoveringen. Visst underhåll, som hissarna, har också legat över budgeten.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	- 146 451
årets förlust	- 5 685
	- 152 136

behandlas så att

i ny räkning balanseras	- 152 136
-------------------------	-----------

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 19.

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 kommande år

De nya ventilationsfläktarna kommer att monteras, liksom en förbättrad styrutrustning. En ny firma är kontrakterad för att serva hissarna.

Under året planeras för balkongbygge för de lägenheter som inte har balkong idag och ligger mot någon av gårdarna. Vi planerar också en indragning av bredband och en gemensam snabb uppkoppling till Internet. Både balkongerna och bredbandet kommer helt att betalas av de som är berörda.

RESULTATRÄKNING	NOT	020101	010101
		-021231	-011231
Föreningens intäkter	1	1 680 133	1 353 572
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 84 297	- 75 957
Driftskostnader	3	- 563 407	- 500 906
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 95 239	- 65 528
Avskrivningar	5	- 353 591	- 255 697
Resultat före finansiella poster		583 599	455 484
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	13 454
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 014	919
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 590 298	- 401 311
Resultat efter finansiella poster		- 5 685	68 546
Årets resultat		- 5 685	68 546

BALANSRÄKNING	NOT	021231	011231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	12 412 705	6 240 061
Mark		168 000	168 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	6 334 401
		12 580 705	12 742 462
Summa anläggningstillgångar		12 580 705	12 742 462
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		2 645	3 041
Kundfordringar		1 613	0
Övriga fordringar	9	18 804	67 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 699	18 434
Avräkningskonto tidigare förvaltare		0	82 949
Avräkningskonto Ecuro Ekonomiförvaltning		53 770	0
		82 531	171 824
Kassa och bank		0	5 000
Summa omsättningstillgångar		82 531	176 824
SUMMA TILLGÅNGAR		12 663 236	12 919 286
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<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		- 146 451	- 214 996
Årets resultat		- 5 685	68 546
Summa fritt eget kapital		- 152 136	- 146 450
Summa eget kapital		1 775 722	1 781 408
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	10 708 456	10 889 422
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 591	47 820
Övriga skulder	13	14 913	6 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	125 554	194 530
Summa kortfristiga skulder		179 058	248 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 663 236	12 919 286
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		11 800 000	6 800 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). 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 görs systematiskt över den beräknade livslängden.

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

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

NOTER

	021231	011231
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	- 179 255	- 130 532
Hysesbortfall ./.	36 726	64 026
Årsavgifter bostäder	- 1 396 200	- 1 280 866
Övriga ersättningar/intäkter	- 137 124	- 6 200
Fakt fastighetsskatt	- 4 280	0
	- 1 680 133	- 1 353 572
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	60 116	47 929
Reparationer och underhåll enl underh.pl	24 181	28 028
	84 297	75 957
3 Driftskostnader		
Yttre renhållning och snöröjning	3 458	0
Fastighetsel	59 257	39 029
Uppvärmning	261 284	243 817
Vatten	47 990	47 988
Sophämtning	32 649	24 891
Fastighetsförsäkringar	26 310	27 441
Kabel-TV	13 052	12 762
Fastighetsskatt	117 130	92 070
Övriga driftskostnader	2 276	12 908
	563 406	500 906

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 055	1 563 700	55 103	- 214 996	68 546
Disposition av före- gående års resultat				68 546	- 68 546
Årets resultat					- 5 685
Belopp vid årets utgång	309 055	1 563 700	55 103	- 146 450	- 5 685

12 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Ränteändring
Checkräkningskredit	1 647 035		
Stadshypotek	292 500	4,15 %	rörlig
Stadshypotek	1 664 000	4,15 %	rörlig
Stadshypotek	2 000 000	5,70 %	2006-09-30
Stadshypotek	3 000 000	4,87 %	2003-12-01
Stadshypotek	1 297 834	6,06 %	2005-11-01
SHB	<u>822 000</u>	6,85 %	2007-11-30
	10 723 369		
Avgår kortfristig del	<u>- 14 913</u>		
	10 708 456		

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	14 913	6 106
----------------------------------	--------	-------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	22 743	40 010
Förutbetalda hyror och avgifter	52 552	82 949
Upplupna övriga kostnader	50 258	71 572
	125 553	194 531

Stockholm i april 2003

Mikael Revström

Ann-Sofie Nygren

Oliver Mohseni

Björn Johansson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jonas Frycklund

Sara Danielsson