



Bostadsföreningen
Kättingen upa
Styrelsen

Bostadsföreningen Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2004

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-05-13 bestått av:

Styrelseledamöter

Peter Pagin	ordförande
Ann-Sofie Nygren	sekreterare
Oliver Mohseni	kassör
Axel Niklasson	vice värd
Krister Ellenberg	ledamot

Styrelsesuppleanter

Evelina Janunger Kaarme
Sara Olofsdotter

Fram till föreningsstämman var Evelina Janunger Kaarme och Martin Knutsson ordinarie ledamöter.

Revisorer

Jonas Frycklund	ordinarie
Carlos Garcia	ordinarie
Karin Arner	suppleant

Valberedning

Björn Johanson	sammankallande
Anders Ekholm	
Emma Karlström	

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuro Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärden och medlemmarna själva.

Den årliga vårstämningen genomfördes den 8 maj och höststämningen den 16 oktober.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Årets bokslut visar ett överskott på ca 40.000.- Det är större än budgeterat vilket förklaras av de låga räntekostnaderna. Resultatet dras dock ner av att underhållet av hissarna kostat mer än budgeterat. Någon avgiftshöjning har inte genomförts under året.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 149 858
årets resultat	39 524
	- 110 334
behandlas så att i ny räkning överföres	- 110 334

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949. 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 året som gått

Årets största händelse var balkongbygget som kom i gång under våren. Nio balkonger har byggts mot innergården och två mot den bakre gården. Alla kostnader har täckts av respektive lägenhetsinnehavare.

På föreningsstämman togs beslut om att bygga om lokalen i gårdshusets suterrängvåning till lägenheter. Planeringen har påbörjats under året med hjälp av en konsult. Styrelsen har också haft kontakter med Stadsbyggnadskontoret och föreningen har fått bygglov för att inreda två mindre lägenheter i den ca 120 m² stora lokalen.

En del mindre reparationer har genomförts, bl.a. har ventilationen i gårdshusets vindsvåningar förbättrats och i samband med detta har väggen mellan lägenheterna förstärkts, hissarna har också som vanligt reparerats ett antal gånger. För de lägenheter som har kakelugn eller öppen spis har sotning genomförts och vissa eldstäder har belagts med eldningsförbud då rökgångarna läcker. Föreningen har bytt elleverantör till Jämtkraft för att spara pengar.

Verksamhet under kommande år

Under hösten kommer ombyggnaden av lokalen i gårdshuset att påbörjas. De två lägenheterna kommer att vara klara för försäljning kring årsskiftet. Sophanteringen kommer att ses över eftersom nya regler kommer att införas, redan nu har tidningsinsamlingen i porten upphört och vi har en provisorisk lösning tillsammans med Fridhemsgatan 66 där SITA hämtar tidningarna mot en månadsavgift. Taken kommer också att ses över och eventuellt målas.

Resultaträkning	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Föreningens intäkter	1	1 692 819	1 640 166
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-148 451	-99 156
Driftkostnader	3	-673 884	-604 358
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-57 149	-61 783
Avskrivningar	5	-382 343	-373 269
Resultat före finansiella poster		430 992	501 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 029	1 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-392 497	-500 393
Resultat efter finansiella poster		39 524	2 277
Årets resultat		39 524	2 277

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	11 705 523	12 059 114
Mark		168 000	168 000
Pågående om- och tillbyggnader		20 564	0
Maskiner och inventarier	9	239 093	177 102
		12 133 180	12 404 216
Summa anläggningstillgångar		12 133 180	12 404 216
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	1 711
Kundfordringar		400	2 995
Övriga fordringar	10	31 284	35 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10 784	15 717
		42 518	55 527
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		32 391	0
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		342 266	258 481
		374 657	258 481
Summa omsättningstillgångar		417 175	314 008
Summa tillgångar		12 550 355	12 718 224

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<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		-149 858	-152 135
Årets resultat		39 524	2 277
Summa fritt eget kapital		-110 334	-149 858
Summa eget kapital		1 817 524	1 778 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	10 516 346	10 688 850
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 269	6 607
Övriga skulder	14	15 996	15 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	191 220	228 771
Summa kortfristiga skulder		216 485	251 374
Summa eget kapital och skulder		12 550 355	12 718 224
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 800 000	11 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2004-12-31	2003-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	212 800	209 760
Årsavgifter bostäder	1 396 200	1 396 200
Övriga ersättningar/intäkter	7 559	25 790
Fakt fastighetsskatt	8 215	8 416
Internet	68 045	0
	1 692 819	1 640 166
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	30 152	99 156
Reparation installationer	11 777	0
Reparation hiss	90 725	0
Reparation lokaler	15 797	0
	148 451	99 156

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	0	6 666
Fastighetsel	47 318	49 668
Uppvärmning	292 955	272 393
Vatten	48 264	49 712
Sophämtning	33 653	33 000
Fastighetsförsäkringar	27 239	36 281
Självrisk/rep. försäkringsskador	17 250	0
Kabel-TV, internet	77 612	30 663
Fastighetsskatt	129 593	125 390
Övriga driftskostnader	0	585
	673 884	604 358

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	10 043	16 758
Revisionsarvode	0	-1 000
Förvaltningsarvode	45 302	42 500
Övriga externa tjänster	1 804	3 525
	57 149	61 783

5 Avskrivningar

Byggnad	91 409	91 409
Om/tillbyggnad	262 182	262 182
Maskiner	28 752	19 678
	382 343	373 269

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	646	344
Överskatteränta ej skattepliktig	383	726
	1 029	1 070

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	425 305	533 201
Avgår räntebidrag ./.	-32 808	-32 808
	392 497	500 393

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 318 981	14 318 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	14 318 981	14 318 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 259 867	-1 906 276
Årets avskrivningar enligt plan	-353 591	-353 591
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 613 458	-2 259 867

Utgående bokfört värde **11 705 523** **12 059 114**

Taxeringsvärden byggnader	9 806 000	11 697 000
Taxeringsvärden mark	16 180 000	11 552 000
	25 986 000	23 249 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	196 780	0
Nyanskaffning, ventilation	90 743	196 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	287 523	196 780

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-19 678	0
Årets avskrivningar enligt plan	-28 752	-19 678
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 430	-19 678

Utgående bokfört värde **239 093** **177 102**

10 Övriga fordringar

Skattefordran	1 494	5 697
Skattekonto	12 328	29 407
Övriga kortfristig fordran	17 462	0
	31 284	35 104

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	10 784	15 717
--------------------------	--------	--------

12 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	-152 135	2 277
Disposition av föregående års resultat				2 277	-2 277
Årets resultat					39 524
Belopp vid årets utgång	309 055	1 563 700	55 103	-149 858	39 524

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 6,06 % - 2005-11-01	1 271 842	1 285 921
Stadshypotek - 2,40 % - rörligt	286 500	289 500
Stadshypotek - 2,40 % - rörligt	1 664 000	1 664 000
Stadshypotek - 5,70 % - 2006-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 2,70 % - rörligt	1 488 000	1 600 000
Stadshypotek - 2,60 % - rörligt	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek - 6,85 % - 2007-11-30	822 000	822 000
Checkräkningskredit	0	43 424
Avgåf kortfristig del	-15 996	-15 996
	10 516 346	10 688 849

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	15 996	15 996
----------------------------------	--------	--------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	17 768	28 469
Förutbetalda hyror och avgifter	109 961	113 884
Upplupna övriga kostnader	63 491	86 418
	191 220	228 771

Stockholm den

Peter Pagin

Oliver Mohseni

Ann-Sofie Nygren

Krister Ellenberg

Axel Niklasson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jonas Frycklund
Revisor

Carlos Garsia
Revisor