



Bostadsföreningen
Kättingen upa
Styrelsen

Bostadsföreningen Kättingen upa

Org nr 702001-2477

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2006

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-05-18 bestått av:

Styrelseledamöter

Peter Pagine	ordförande
Therese Gladh	sekreterare
Ann-Sofie Nygren	kassör
Fredrik Tellefsen	vice värd
Krister Ellenberg	ledamot

Styrelsesuppleanter

Åsa Borgardt
Christian Gustafsson

Revisorer

Andreas Salaj	ordinarie
Oliver Mohseni	ordinarie
Mats Blomberg	suppleant

Valberedning

Emma Karlström	sammankallande
Peter Lundström	
Anna-Karin Olsberg	

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 25, byggdes 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 42 lägenheter och 1 lokal. I två fall är två lägenheter sammanslagna så det finns 40 lägenhetsinnehavare.

Lägenhetsfördelning från och med hösten 2007:

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: ca 2195 m²

Total lokalyta: ca 105 m²

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har tio lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrningar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuro Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärden och medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Årets bokslut visar ett överskott på ca 12 000.- Detta är något lägre än budgeterat, vilket beror på att underhållskostnaderna blev högre än budgeterat, däremot blev driftkostnaderna blev något lägre. En skuld på ca 20.000.- till Fridhemsgatan 66 gällande vår gemensamma sophantering under tidigare år har reglerats under 2006.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-23 549
årets resultat	12 549
behandlas så att i ny räkning överföres	-10 557

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2001-07-01.

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

Efter beslut på föreningsstämman 2005, och med start av processen under hösten 2005, genomfördes under början av 2006 en ombyggnad av hissen i gathuset. Den äldre kedjehissen, som orsakat mycket stora reparationskostnader, ersattes med en linhydraulhiss, med innerdörr i hisskorgen. Arbetet genomfördes av Thyssen-Krupp Elevator, föreningens ordinarie servicefirma. Schaktet behövde inte byggas om och gamla gejdarrar kunde behållas. Kostnaden blev ca 465.000 kr. Efter en tids inkörningsproblem fungerade anläggningen tillfredsställande.

Det största projektet under året var ombyggnaden av lokalen i gårdshusets suterrängvåning till två lägenheter. Projektet leddes av konsultfirman LBK Projektledning AB. Arkitekturritningar togs fram för en större lägenhet med tre rum och kök och en mindre med två rum och kök. De två lägenheterna planerade med god standard i kök och badrum. Projektet erhöll bygglov, och med förfrågningsunderlag från LBK togs offerter från byggfirmor in. Anbudsgivningen vanns av Torsten Lindqvist byggnads AB. Ombyggnaden genomfördes mellan slutet av mars och mitten av september.

På grund av Boverkets bestämmelser om avstånd från fönster i bostäder fick boytan i den större lägenheten räknas om till 61 m² boarea och 30 m² biarea. Den mindre lägenheten är på 48 m² boarea. Den totala kostnaden för byggprojektet blev ca 4 miljoner kr, med ca 3.5 miljoner för själva ombyggnaden inklusive projektledning och ca en halv miljon för övriga kostnader som lån, mäklare, bygglov, ritningar. Projektet fördröjades bl.a. av att grunden under lokalen visade sig vara fuktskadad, vilket krävde en omfattande sanering och en dyrare golvkonstruktion. Krav på handikappanpassning av badrum och flytt av balkongdörr fördröjade också projektet. Dessa åtgärder förlängde byggtiden vilket också påverkade kostnaden. Kostnader för uteplatserna liksom byte avloppsrör i tvättstugan och målning i trappan tillkom också.

Försäljningen genomfördes i början av oktober, med hjälp av Skandiamäklarna, home staging, samt en större gårdsstädning av föreningens medlemmar. Den mindre lägenheten såldes för knappt två miljoner kr och den större för drygt tre miljoner kr. Överskottet har använts för att minska på lånen.

Bokföringsmässigt återfinns överskottet som en ökning av inbetalda insatser och bundet eget kapital.

Vid föreningsstämman 2006 beslutades om nya andelstal för föreningens lägenheter på grund av nybyggnaden av de två lägenheterna. För de äldre lägenheterna blev sänkningen proportionell mot tidigare tal, med undantag för lägenhet 26 i gårdshuset, som tidigare haft avvikande högt andelstal och nu kom i nivå med motsvarande lägenheter.

Eftersom två källarförråd försvann i samband med bygget av den större lägenheten frigjordes gamla cykelkällaren i gathuset och inreddes med tre nya källarkontor.

Under hösten genomfördes också balkongbyggen för fem lägenheter, tre i gårdshuset och två i gathuset. För bygget anlätades liksom vid förra omgången Fästab AB. Liksom tidigare betalades byggkostnaderna av respektive medlemmar, med föreningen som mellanhand.

Under hösten köptes också en ny torktumlare till tvättstugan.

Under senare delen av hösten bildades en gemensam arbetsgrupp med 66:an för en långsiktig lösning av problemen med sophämtning och källsortering. Den nuvarande lösningen, med sopkarusell, måste ersättas.

Verksamhet under kommande år

Någon gång under senvåren kommer värmecentralen att moderniseras. Ny värmeväxlare och nytt styrsystem kommer att installeras av T.A.C.

Under förutsättning att byggplanerna godkännes av föreningsstämman kommer med största säkerhet sopanläggningen byggas om. En enkel hissanordning för att transportera ner kärl till 66:ans gård och ut på gatan kommer enligt nuvarande förslag att byggas under sommarhalvåret 2007.

		2006-01-01	2005-01-01
Resultaträkning	Not	-2006-12-31	-2005-12-31
Föreningens intäkter	1	1 718 498	1 667 744
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-100 531	-51 308
Driftskostnader	3	-708 621	-725 120
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-64 742	-68 411
Avskrivningar	5	-439 817	-382 343
Resultat före finansiella poster		404 787	440 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 762	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-393 557	-354 302
Resultat efter finansiella poster		12 992	86 785
Årets resultat		12 992	86 785

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	10 998 330	11 351 932
Mark		168 000	168 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	476 992
Maskiner och inventarier	9	670 001	210 341
		11 836 331	12 207 265
Summa anläggningstillgångar		11 836 331	12 207 265
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		30	0
Kundfordringar		0	3 585
Övriga fordringar	10	30 658	30 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 994	28 377
		73 682	62 219
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		798 197	63 949
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		339 488	402 252
		1 137 685	466 201
Summa omsättningstillgångar		1 211 367	528 420
Summa tillgångar		13 047 698	12 735 685

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		331 438	309 055
Reservfond		55 103	55 103
Upplåtelseavgifter		2 289 548	1 563 700
Summa bundet eget kapital		2 676 089	1 927 858
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-23 549	-110 334
Årets resultat		12 992	86 785
Summa fritt eget kapital		-10 557	-23 549
Summa eget kapital		2 665 532	1 904 309
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	9 984 643	10 500 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		149 863	45 724
Skatteskulder		7 773	3 140
Övriga skulder	14	20 000	15 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	219 887	266 114
Summa kortfristiga skulder		397 523	330 590
Summa eget kapital och skulder		13 047 698	12 735 685
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	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

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	213 840	173 560
Årsavgifter bostäder	1 409 833	1 396 200
Övriga ersättningar/intäkter	24 042	15 803
Fakt fastighetsskatt	8 216	8 216
Internet	62 567	73 965
	1 718 498	1 667 744
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	60 655	6 210
Reparation hiss	31 868	45 098
Reparation lokaler	8 008	0
	100 531	51 308

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	10 563	21 213
Fastighetsel	58 960	62 066
Uppvärmning	286 805	299 472
Vatten	22 510	46 419
Sophämtning	64 273	44 919
Fastighetsförsäkringar	26 819	27 290
Kabel-TV, internet	99 831	89 302
Fastighetsskatt	138 860	134 227
Övriga driftskostnader	0	212
	708 621	725 120

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	15 201	18 454
Förvaltningsarvode	48 460	47 416
Övriga externa tjänster	1 080	2 540
	64 741	68 410

5 Avskrivningar

Byggnad	91 420	91 409
Om/tillbyggnad	262 182	262 182
Maskiner	64 678	19 678
Inventarier/verktyg	21 537	9 074
	439 817	382 343

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 361	58
Överskatteränta ej skattepliktig	401	467
	1 762	525

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	426 365	387 110
Avgår räntebidrag ./.	-32 808	-32 808
	393 557	354 302

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	-2 967 049	-2 613 458
Årets avskrivningar enligt plan	-353 602	-353 591
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 320 651	-2 967 049

Utgående bokfört värde	10 998 330	11 351 932
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	9 806 000	9 806 000
Taxeringsvärden mark	16 180 000	16 180 000
	25 986 000	25 986 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	287 523	287 523
Nyanskaffning, tvättstuga	27 125	0
Hissrenovering	470 000	0
Värme	48 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	833 398	287 523

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-77 182	-48 430
Årets avskrivningar enligt plan	-86 215	-28 752
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-163 397	-77 182

Utgående bokfört värde	670 001	210 341
-------------------------------	----------------	----------------

10 Övriga fordringar

Skattekonto	30 658	30 257
-------------	--------	--------

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	2 239	2 194
Förutbetald kabel-tv	8 945	8 289
Övriga interimfordringar	31 810	17 894
	42 994	28 377

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 055	1 563 700	55 103	-110 334	86 785
Försäljning gårdslgh.	22 383	725 848			
Disposition av föregående års resultat				86 785	-86 785
Årets resultat					12 992
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	55 103	-23 549	12 992

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 2,20 % - rörligt			0	1 258 898
Stadshypotek - 1,90 % - rörligt			0	283 500
Stadshypotek - 1,90 % - rörligt			0	1 664 000
Stadshypotek - 3,60 % - 2008-06-01			2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 2,20 % - rörligt			0	1 488 000
Stadshypotek - 2,10 % - rörligt			0	3 000 000
Stadshypotek - 6,85 % - 2007-11-30			822 000	822 000
Stadshypotek - 4,15 % - 2011-09-30			1 995 000	0
Stadshypotek - 3,10 % - rörligt			5 187 643	0
Avgår kortfristig del			-20 000	-15 612
			9 984 643	10 500 786

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån			20 000	15 612
----------------------------------	--	--	--------	--------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	4 202	15 308
Förutbetalda hyror och avgifter	102 376	136 952
Upplupen uppvärmning	30 341	36 063
Upplupna elavgifter	6 649	15 471
Upplupen renhållning	23 452	6 093
Upplupna reparationer/underhåll	47 880	48 597
Upplupna övriga kostnader	4 987	7 630
	219 887	266 114

Stockholm den

Peter Pagin

Krister Ellenberg

Ann-Sofie Nygren

Fredrik Tellefsen

Therese Gladh

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Andreas Salaj
Revisor

Oliver Mohseni
Revisor