

Bf Kättingen upa

702001-2477

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-08 bestått av:

Ordinarie	Fredrik Tellefsen Peter Paigin Qemajl Imeri Andreas Salaj Daniel Hansson	Ordf.
Suppleanter	Åsa Borgardt Fredrik Norlin Johan Oscarsson	

I samband med Peter Pagins frånvaro fr.o.m. februari 2008 t.o.m. föreningsstämman har Fredrik Norlin inträtt såsom ordinarie styrelseledamot.

Revisorer

Ordinarie	Ann-Sofie Nygren Matti Heckscher
Suppleant	Mats Blomberg

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 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: 105 kvm

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 60 (61) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB, Stockholm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningen visar ett svagt negativt resultat för året. Större kostnadsposter utgjordes framförallt av relativt höga underhållskostnader för gårdshissen och den av föreningen genomförda fastighetsbesiktningen. Stora investeringar slutfördes under året och genom att dessa därmed började skrivas av belastades resultatet en del. Vissa tidigare gjorda investeringar är nu fullt avskrivna, varför avskrivningskostnaden kommer sjunka 2008 och ytterliggare en del 2009. Fastighetsskatten har sänkts för 2007, och kommer sjunka ytterliggare verksamhetsåret 2008. Den vid årets ingång stora kassan användes i enlighet med planen till att finansiera de relativt stora investeringarna som nu är genomförda samt till att amortera ner ett lån med 500 KSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt mycket stark och förväntas förbli så, vilket skapar handlingsutrymme framöver.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-10 557
årets resultat	-84 843
	-95 400

behandlas så att

i ny räkning överföres	-95 400
------------------------	---------

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 191 633 (1 196 194) kronor.

Verksamhet under året som gått

2007 var ett intensivt år, med ett flertal projekt som påbörjades och slutfördes:

- " Gårdshuset byggdes i enlighet med föreningsstämmans beslut om till sophus, med hantering av hushållssopor, pappersinsamling och grovsopor. Föreningen har nu en soplösning som bör fungera flera år framöver, och som kan anpassas till eventuella nya krav kring t.ex. källsortering.
- " En extern besiktning av fastigheten genomfördes genom Besiktningsgruppen Terramek AB, som inte påvisade några allvarliga fel.
- " Den nya värmepannan från TAC trimmades in och slutinstallerades.
- " Dörrporten till källarplanet i gårdshuset byttes ut.
- " Ett nytt kabel-TV avtal slöts med ComHem som i samband med detta genomförde en uppgradering av uttagen i lägenheterna samt justerade signalstyrkan.
- " Hissen i gårdshuset drabbades av ett längre driftstopp i samband med besiktning, då kedja och drivhjul behövde bytas.
- " Ett av föreningens lån som tidigare hade fast ränta löpte ut under året och omvandlades till lån med rörlig ränta. I samband med detta förhandlades även räntevillkoren för övriga rörliga lån ner.

Verksamhet under kommande år

De viktigaste uppgifterna 2008 är:

- " Föreningen måste genomföra en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
- " Föreningen måste genomföra en energideklaration.
- " Föreningsstämman kommer att få ta ställning till en begränsad modernisering av gårdshissen som primärt syftar till att minska driftstoppen och sänka reparationskostnaderna.
- " Fridhemslans (det med föreningarna på Fridhemsgatan 62, 66 och 68 samägda bolag som driver föreningarnas IT-uppkopplingar) avtal med Bredbandsbolaget löper ut mot slutet av sommaren och ett nytt avtal med en leverantör kommer förhandlas fram. Detta kommer med all sannolikhet innebära ännu högre hastigheter i nätet och kanske ännu lägre avgifter för medlemmarna än idag.
- " Ytterligare ett av föreningens lån med fast ränta löper ut i juni. Föreningen kommer vid denna tidpunkt ha en relativt stor andel av sina lån med rörlig ränta och bör i samband med detta besluta om en del av dessa ska läggas om till fast ränta över en eller flera perioder.
- " Eventuellt kommer styrreglagen i lägenheternas element behöva bytas ut, för att minska föreningens energikonsumtion.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2001-07-01.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	1 672 693	1 718 498
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-122 194	-100 531
Driftkostnader	3	-665 238	-708 621
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-96 516	-64 742
Avskrivningar	5	-505 015	-439 817
Resultat före finansiella poster		283 730	404 787
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 069	1 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-373 642	-393 557
Resultat efter finansiella poster		-84 843	12 992
Årets resultat		-84 843	12 992

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	11 088 225	10 998 330
Mark		168 000	168 000
Pågående om- och tillbyggnader		62 250	0
Maskiner och inventarier	9	776 770	670 001
		12 095 245	11 836 331
Summa anläggningstillgångar		12 095 245	11 836 331
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		650	30
Övriga fordringar	10	52 610	30 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 407	42 994
		82 667	73 682
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		14 854	798 197
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		125 685	339 488
		140 539	1 137 685
Summa omsättningstillgångar		223 206	1 211 367
Summa tillgångar		12 318 451	13 047 698

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		331 438	331 438
Reservfond		55 103	55 103
Upplåtelseavgifter		2 289 548	2 289 548
Summa bundet eget kapital		2 676 089	2 676 089
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-10 557	-23 549
Årets resultat		-84 843	12 992
Summa fritt eget kapital		-95 400	-10 557
Summa eget kapital		2 580 689	2 665 532
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	9 456 423	9 984 643
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 291	149 863
Skatteskulder		0	7 773
Övriga skulder	14	29 370	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	188 678	219 887
Summa kortfristiga skulder		281 339	397 523
Summa eget kapital och skulder		12 318 451	13 047 698
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-84 843	12 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	16	505 015	439 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		420 172	452 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 985	-11 463
Förändring av kortfristiga skulder		-124 404	62 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		286 783	503 892
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	17	-763 929	-68 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-763 929	-68 883
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-520 000	-511 755
Förändring eget kapital		0	748 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-520 000	236 476
Årets kassaflöde		-997 146	671 485
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		1 137 686	466 201
Likvida medel vid årets slut	18	140 540	1 137 686

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

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	110 240	213 840
Årsavgifter bostäder	1 480 776	1 409 833
Kabel-TV	2 600	0
Övriga ersättningar/intäkter	3 093	24 042
Fakt fastighetsskatt	7 070	8 216
Internet	68 914	62 567
	1 672 693	1 718 498
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	38 328	60 655
Reparation hiss	66 812	31 868
Reparation lokaler	17 054	8 008
	122 194	100 531

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	0	10 563
Fastighetsel	59 777	58 960
Uppvärmning	276 983	286 805
Vatten	51 321	22 510
Sophämtning	29 999	64 273
Fastighetsförsäkringar	27 965	26 819
Kabel-TV, internet	109 513	99 831
Fastighetsskatt	109 680	138 860
	665 238	708 621

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	16 981	15 201
Förvaltningsarvode	49 372	48 460
Övriga externa tjänster	30 162	1 080
	96 515	64 741

5 Avskrivningar

Byggnad	91 409	91 420
Om/tillbyggnad	311 456	262 182
Maskiner	80 613	64 678
Inventarier/verktyg	21 537	21 537
	505 015	439 817

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 562	1 361
Överskatteränta ej skattepliktig	507	401
	5 069	1 762

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	390 557	426 365
Avgår räntebidrag ./.	-16 915	-32 808
	373 642	393 557

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 318 981	14 318 981
Ombyggnad soprum, entré	492 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	14 811 741	14 318 981

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 320 651	-2 967 049
Årets avskrivningar enligt plan	-402 865	-353 602
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 723 516	-3 320 651

Utgående bokfört värde	11 088 225	10 998 330
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	14 662 000	9 806 000
Taxeringsvärden mark	18 426 000	16 180 000
	33 088 000	25 986 000

9 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	833 398	287 523
Nyanskaffning, tvättstuga, fjärrvärmecentral	208 919	27 125
Hissrenovering	0	470 000
Värme	0	48 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	1 042 317	833 398

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-163 397	-77 182
Årets avskrivningar enligt plan	-102 150	-86 215
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-265 547	-163 397

Utgående bokfört värde	776 770	670 001
-------------------------------	----------------	----------------

10 Övriga fordringar

Skattefordran	21 407	0
Skattekonto	31 203	30 658
	52 610	30 658

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	0	2 239
Förutbetald kabel-tv	0	8 945
Övriga interimfordringar	29 407	31 810
	29 407	42 994

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	55 103	-23 549	12 992
Disposition av föregående års resultat				12 992	-12 992
Årets resultat					-84 843
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	55 103	-10 557	-84 843

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 3,60 % - 2008-06-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 4,22 % - rörligt	822 000	822 000
Stadshypotek - 4,15 % - 2011-09-30	1 975 000	1 995 000
Stadshypotek - 4,22 % - rörligt	4 687 643	5 187 643
Avgår kortfristig del	-28 220	-20 000
	9 456 423	9 984 643

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	28 220	20 000
Övriga skulder	1 150	0
	29 370	20 000

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	2 141	4 202
Förutbetalda hyror och avgifter	95 461	102 376
Upplupen uppvärmning	63 212	30 341
Upplupna elavgifter	9 609	6 649
Upplupen renhållning	1 294	23 452
Upplupna reparationer/underhåll	0	47 880
Upplupna övriga kostnader	16 961	4 987
	188 678	219 887

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	505 015	439 817
---------------	---------	---------

17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Investeringar i byggnad, soprum och entré	492 760	0
Investeringar i maskiner/inventarier	62 250	68 883
Fjärrvärmecentral	208 919	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	763 929	68 883

18 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	14 854	798 197
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	125 685	339 488
	140 539	1 137 685

Stockholm den 27/5-2008

Peter Pagin **FREDRIK NORLIN**

Qemajl Imeri

Fredrik Tellefsen

Daniel Hansson

Andreas Salaj

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Ann-Sofie Nygren
Revisor

Matti Heckscher
Revisor

Revisionsberättelse för

Bf Kättingen upa

org nr 702001-2477

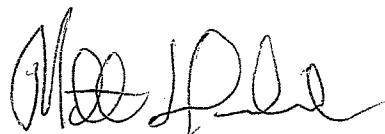
Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning av bostadsföreningen Kättingen upa för år 2007. Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning har befunnits vara i god ordning. Vi tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget, samt
- att styrelsen beviljas ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2008



Ann-Sofie Nygren
av föreningstämman valda revisorer



Matti Heckscher