

Bf Kättingen upa

702001-2477

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-27 bestått av:

Ordinarie	Qemajl Imeri Fredrik Norlin Angelica Eklöf Sara Sterner Johan Oskarsson	Ordf. Ledamot Sekreterare Kassör ViceVärd
-----------	---	---

Suppleanter	Åsa Borgardt Peter Pagin Per Gunnarsson
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Ann-Sofie Nygren Matti Heckscher
-----------	-------------------------------------

Suppleant	Mats Blomberg
-----------	---------------

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:

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: 104 kvm

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 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 59 (60) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning, Stockholm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningen visar ett svagt negativt resultat för året. Fastighetsskatten har sänkts för 2007, och sjönk ytterligare verksamhetsåret 2008. Den stora kassan som fanns 2007 användes i enlighet med planen till att finansiera de investeringarna som nu är genomförda samt till att amortera ner ett lån med 500 KSEK. Vidare har räntan på våra lån under 2008 legat högt. Föreningens "kassa" är därför idag inte lika stor, och sedan förenings lokalhyresgäst gått i konkurs i mars 2009 har vi ett stort inkomsttapp och får därför ett underskott tills vi hittat en ny hyresgäst.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-95 399
årets resultat	-88 788
	- 184 187

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 184 187
------------------------	-----------

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst med 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

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 1 188 594 (1 191 633) kronor.

Verksamhet under året som gått

Efter uppdrag från föreningsstämman 2008 påbörjade den ny tillsatta styrelsen arbetet med att se över ventilationen, genomföra energideklaration, se över föreningens lån samt se över modernisering av gårdshissen.

- " Översynen av ventilationen resulterade i en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som godkändes med anmärkningar.
- " Genomförande av energideklaration slutfördes till en kostnad av 21.250 kr.
- " Styrelsen har medvetet avvaktat att bindaden del av lånen som är rörliga i väntan på en stabilare marknad. Det är önskvärt att föreningen har hälften av lånen rörligt och andra hälften bunden för att säkerställa en jämn budget. I april påbörjades en översyn av lånestrukturen tillsammans med Handelsbankens rådgivare.
- " Styrelsen fick handlingsfrihet för upp till 200 000 kr för modernisering av gårdshissen. Med anledning av att hissen fungerat tillfredställande beslutade styrelsen att inte genomföra en modernisering.
- " Garantibesiktning av källarlägenheterna genomfördes och de anmärkningar som påtalades av lägenhetsinnehavarna har åtgärdats.
- " Ett nytt avtal tecknades med Ownit gällande bredband, och från och med Q4 står föreningen för bredbandskostnaden då vi tillsammans med grannföreningarna (fd Fridhemsplan) förhandlat fram en fördelaktigt avtal med Ownit.
- " Styrelsen har arbetat fram arbetsbeskrivningar för styrelsen och föreningens kommittéer. Detta i syfte att tydliggöra vad de olika rollerna innebär.

Verksamhet under kommande år

De viktigaste uppgifterna 2009 är:

- " Eventuellt binda delar av föreningens lån, fortsätta dialogen med Handelsbanken
- " Hitta en ny hyresgäst till föreningens lokal i källaren, annars kan avgiftshöjning komma att krävas.
- " Åtgärda OVK-anmärkningar
- " Värmecentralens expansionskärl behöver eventuellt bytas ut.
- " Eventuellt bör termostater i samtliga lägenheter bytas ut.
- " En skriftlig underhållsplan för fastigheten bör utarbetas. Underhållsplanen bör utgå från rapport som levererades av Besiktningsgruppen Terramek AB i samband med extern besiktning av fastigheten 2007.
- " Eventuellt bör en extern ekonomikonsult tas in för total översyn av föreningens ekonomi.
- " Eventuellt bör andelstalen ses över och därmed avgifterna då vissa avvikelser setts.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2001-07-01.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 664 364	1 672 693
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-64 075	-122 194
Driftskostnader	3	-678 635	-665 238
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-64 810	-96 515
Avskrivningar	5	-511 240	-505 015
Resultat före finansiella poster		345 603	283 731
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 171	5 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-438 562	-373 642
Resultat efter finansiella poster		-88 788	-84 843
Årets resultat		-88 788	-84 843

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	10 685 360	11 088 225
Mark		168 000	168 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	62 250
Maskiner och inventarier	9	730 645	776 770
		11 584 005	12 095 245
Summa anläggningstillgångar		11 584 005	12 095 245
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 336	650
Övriga fordringar	10	32 334	52 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 548	29 407
		89 218	82 667
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		52 355	14 854
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		429 723	125 685
		482 078	140 540
Summa omsättningstillgångar		571 295	223 206
Summa tillgångar		12 155 300	12 318 451

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		-95 399	-10 557
Årets resultat		-88 788	-84 843
Summa fritt eget kapital		-184 188	-95 399
Summa eget kapital		2 491 901	2 580 689
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	9 396 530	9 456 423
Mottagna depositioner		30 056	0
Summa långfristiga skulder		9 426 586	9 456 423
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 146	63 291
Skatteskulder		3 907	0
Övriga skulder	14	49 374	29 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	174 386	188 678
Summa kortfristiga skulder		236 813	281 339
Summa eget kapital och skulder		12 155 300	12 318 451
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 800 000	13 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-88 788	-84 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	511 240	505 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		422 452	420 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 551	-8 985
Förändring av kortfristiga skulder		-64 530	-124 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten		351 371	286 783
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	17	0	-763 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-763 929
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-9 833	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 833	-520 000
Årets kassaflöde		341 538	-997 146
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		140 540	1 137 686
Likvida medel vid årets slut	18	482 078	140 540

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

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	118 743	110 240
Årsavgifter bostäder	1 480 776	1 480 776
Kabel-TV	800	2 600
Övriga ersättningar/intäkter	2 114	3 093
Fakt fastighetsskatt	1 481	7 070
Internet	60 450	68 914
	1 664 364	1 672 693
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	38 673	38 328
Reparation hiss	25 402	66 812
Reparation lokaler	0	17 054
	64 075	122 194

3 Driftskostnader

Sotning	26 250	0
Fastighetsel	68 978	59 777
Uppvärmning	283 607	276 983
Vatten	34 942	51 321
Sophämtning	66 652	29 999
Fastighetsförsäkringar	29 234	27 965
Kabel-TV, internet	105 692	109 513
Fastighetsskatt	63 280	109 680
	678 635	665 238

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	12 318	16 981
Förvaltningsarvode	50 372	49 372
Övriga externa tjänster	2 120	30 162
	64 810	96 515

5 Avskrivningar

Byggnad	91 409	91 409
Om/tillbyggnad	311 456	311 456
Maskiner	86 838	80 613
Inventarier/verktyg	21 537	21 537
	511 240	505 015

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 040	4 562
Överskatteränta ej skattepliktig	1 131	507
	4 171	5 069

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	449 984	390 557
Avgår räntebidrag ./.	-11 422	-16 915
	438 562	373 642

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 723 516	-3 320 651
Årets avskrivningar enligt plan	-402 865	-402 865
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 126 381	-3 723 516

Utgående bokfört värde	10 685 360	11 088 225
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	14 662 000	14 662 000
Taxeringsvärden mark	18 426 000	18 426 000
	33 088 000	33 088 000

9 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 042 317	833 398
Nyanskaffning, tvättstuga, fjärrvärmecentral	62 250	208 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	1 104 567	1 042 317

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-265 547	-163 397
Årets avskrivningar enligt plan	-108 375	-102 150
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-373 922	-265 547

Utgående bokfört värde	730 645	776 770
-------------------------------	----------------	----------------

10 Övriga fordringar

Skattefordran	0	21 407
Skattekonto	32 334	31 203
	32 334	52 610

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	2 821	0
Övriga interimfordringar	23 727	29 407
	26 548	29 407

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	-10 556	-84 843
Disposition av föregående års resultat				-84 843	84 843
Årets resultat					-88 788
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	55 103	-95 399	-88 788

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 3,60 % - 2008-06-01				0	2 000 000
Stadshypotek - 5,63 % - rörligt				813 780	822 000
Stadshypotek - 4,15 % - 2011-09-30				1 955 000	1 975 000
Stadshypotek - 5,03 % - rörligt				4 687 643	4 687 643
Stadshypotek - 5,65 % - 2010-06-01				1 988 331	0
Avgår kortfristig del				-48 224	-28 220
				9 396 530	9 456 423

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån				48 224	28 220
Övriga skulder				1 150	1 150
				49 374	29 370

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor				3 106	2 141
Förutbetalda hyror och avgifter				100 194	95 461
Upplupen uppvärmning				33 740	63 212
Upplupna elavgifter				6 485	9 609
Upplupen renhållning				2 606	1 294
Upplupna övriga kostnader				28 255	16 961
				174 386	188 678

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar				511 240	505 015
---------------	--	--	--	---------	---------

17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

18 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	52 355	14 854
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	429 723	125 685
	482 078	140 539

Stockholm den

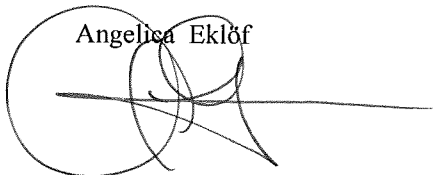


Qemajl Imeri

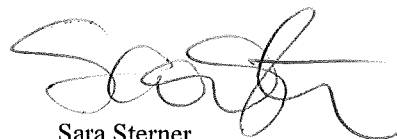


Fredrik Norlin

Angelica Eklöf



Johan Oskarsson



Sara Sterner

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits



Ann-Sofie Nygren
Revisor



Matti Heckscher
Revisor