

Årsredovisning

2019

Bf Kättingen u.p.a.

Org nr 702001-2477

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bf Kättingen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är Bostadsföreningen Kättingen upa. Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Kättingen 25 med adress Fridhemsgatan 64, 112 46 Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-03-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 25 bebyggdes 1903-05 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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22

Ordinarie	Peter Pagin Angelica Almarsson Lars Forssell Christian Jonsson Maja Bergström	Ordförande Kassör Sekreterare ledamot ledamot	avgick oktober 2019
Suppleanter	Anna Sjöstrand Fanny Nelson	ersatte Angelica Almarsson oktober 2019	
Revisorer	Sara Gestrelus Markus Wallgren		
Suppleant	Alvaro Rodriguez		
Valberedning	Viktor Andersson Sarah Meyer		

sh
MW
AS
K
PT

Extra stämma 2019-12-16

Ordinarie	Nicole Frick	ersätter Maja Bergström
Suppleant	Katrin Bjarne	ersätter Anna Sjöstrand

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 241 402 kronor.
Planerade reparationer har utförts till en kostnad på 41 250 kronor.

Fasadrenovering

Styrelsen förberedde under våren 2019 upphandling av renovering av gatufasaden. Årsmötet godkände en renoveringskostnad upp till 1.2 mkr. Projektledarna anlätades för hjälp med upphandling. Styrelsen beslöt att ge uppdraget till Stark Fasadrenovering i Sverige AB. I uppdraget ingick en option att också renovera fasaderna på mellangården, men styrelsen beslöt senare att inte aktivera den optionen pga läget för likviditet och lån.

Arbetet var planerat att utföras i september och oktober 2019. Pga tidigare planerade arbeten med omläggning av plattorna i trottoaren fick fasadfirman inte tillstånd att resa byggnadsställning under hösten. Hela renoveringen fick skjutas fram i tiden till våren 2020. Arbetet inleddes 23 mars 2020.

Takmålning

Under en extrastämma i december godkände mötet ommålning av taket under 2020, till en uppskattad kostnad av ca 300.000 kr. Styrelsen beslöt vänta med att planera detta till dess att fasadrenoveringen är klar.

Byte av bredbandsoperatör

Under december genomfördes bytet från Ownit till Bahnhof som bredbandsoperatör. Bahnhof ger oss 1000 Mbit i både upp- och nedladdningshastighet (1000/1000 Mbit/s hastighet), till lägre kostnad än 100 Mbit under förra avtalet. Avtalet är upprättat inom föreningen Fridhemslan, som samlar de flesta fastigheter i kvarteret

Stadgar och omregistrering

Pga ändring av lagen om ekonomiska föreningar krävdes en ändring av föreningens stadgar senast i juni 2020. Ändringar som krävdes gällde bl.a. tidslängden mellan kallelse och stämma. Ändring av stadgarna krävde godkännande på två stämmor, varav en ordinarie. Detta genomfördes med ett andra beslut på ordinarie stämma 2019. De nya stadgarna underkändes emellertid av Bolagsverket pga av brist i samstämmighet mellan §3 och §6, trots att dessa paragrafer inte ändrats.

Bostadsföreningar blir alltmer ovanliga och det förekommer svårigheter för köpare av lägenheter att få bolån. Styrelsen väckte därför frågan att omregistrera bostadsföreningen till en bostadsrättsförening. Vid en extrastämma i december gavs styrelsen klartecken att istället börja förbereda en omregistrering av föreningen till bostadsrättsförening, med sikte på ett genomförande vid ordinarie stämma 2020.

Råttproblem

Föreningen hade under 2019 problem med råttor i källargångarna under gårdshuset. Efter att Anticimex i två omgångar upptäckt och täppt till håll i betongväggarna i källarförråd genomfördes en filmning av avloppsrören. Ett större hål upptäcktes i ett rör under gathuset. Detta hål lagades av Raimos rör i oktober 2019. Sedan dess har ingen råttaktivitet noterats i källaren.

Handwritten signatures and initials: SH, AS, ED, PT

Ventilation

C-sons Fläkt och Energi AB genomförde i maj 2019 åtgärder efter OVK från december 2018. Det visade sig att ytterligare åtgärder krävdes i några fall. Styrelsen arbetade vidare på att ordna med detta, men genomförandet dröjde till april 2020.

Tvättstugan

Styrelsen köpte in en ny tvättmaskin och nytt aggregat till torkrummet, för ca 40.000 kr vardera.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (2) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar vara 3 st påbörjades 2018.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 63 (62) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 830	1 655	1 627	1 625
Resultat efter finansiella poster	-58	123	62	-19
Soliditet (%)	11	11	12	11
Kassalikviditet (%)	448	360	398	314
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	742	675	675	675
Lån kr/kvm yta	5 132	5 132	4 268	4 279

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "SA", "AB", "AS", "PT", and "CD".

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 438	2 289 548	-1 247 842	123 372
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			123 372	-123 372
Årets resultat				-57 523
Belopp vid årets utgång	331 438	2 289 548	-1 124 470	-57 523

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 124 470
årets förlust	-57 523
	-1 181 993

behandlas så att	-1 181 993
i ny räkning överföres	-1 181 993

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

567
96 15 AB
KQ EPT

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 829 776	1 655 288
Övriga rörelseintäkter		4 830	842
Summa rörelseintäkter		1 834 606	1 656 130
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 255 807	-974 358
Övriga externa kostnader	5	-85 460	-108 235
Personalkostnader	6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 394	-348 930
Summa rörelsekostnader		-1 804 516	-1 464 378
Rörelseresultat		30 090	191 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 650	-68 398
Summa finansiella poster		-87 613	-68 380
Resultat efter finansiella poster		-57 523	123 372
Resultat före skatt		-57 523	123 372
Årets resultat		-57 523	123 372

SG MW LS AB
D EF PP

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 830 472	12 260 866
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		28 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 859 222	12 260 866
Summa anläggningstillgångar		11 859 222	12 260 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 150	0
Övriga fordringar	8	1 752 344	1 352 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 285	81 174
Summa kortfristiga fordringar		1 776 779	1 433 253
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 776 779	1 433 253
SUMMA TILLGÅNGAR		13 636 001	13 694 119

sh
Mli 45 AS
Ejrr

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 620 986	2 620 986
Summa bundet eget kapital		2 620 986	2 620 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 124 470	-1 247 842
Årets resultat		-57 523	123 372
Summa fritt eget kapital		-1 181 993	-1 124 470
Summa eget kapital		1 438 993	1 496 516
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 800 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	11 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 059	121 790
Skatteskulder		10 355	3 360
Övriga skulder		0	3 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	330 594	269 243
Summa kortfristiga skulder		397 008	397 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 636 001	13 694 119

YU LF AS
SG ✓ EJP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

Föreningen klassificeras som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Följande redovisningsprincipern har ändrats. Fastigheten är komponentindelad.

Redovisningsprinciper för ränteutgifter är att de kostnadsförs.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1,5
Stambyte	1,5
Elarbeten	5
Ventilation	10
Värme	6,67
Hiss	4
Fönster	2
Fasad	2

HW 26 AS
SG
NA EJ PF

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	200 380	174 092
Årsavgifter bostäder	1 629 396	1 481 196
Övriga ersättningar och intäkter	1 680	840
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	3 150	0
Öresutjämning	0	2
	1 834 606	1 656 130

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	241 402	37 748
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	41 250	0
	282 652	37 748

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	44 025	31 260
Obligatorisk ventilationskontroll	52 500	23 366
Besiktning / Serviceavtal	20 083	16 768
Fastighetsel	64 301	65 457
Uppvärmning	394 998	401 721
Vatten	55 968	54 941
Sophämtning	69 638	56 402
Fastighetsförsäkring	46 585	44 404
Självrisk/reparation försäkringsskador	60 346	73 788
Kabel-TV / Internet	85 178	84 138
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	79 534	69 490
Energideklarationer	0	14 875
	973 156	936 610

Handwritten signatures and initials: SK, NR, AS, LP.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	6 534	11 011
Förvaltningsarvode	67 568	68 279
Övriga externa tjänster/kostnader	200	24 415
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 158	4 530
	85 460	108 235

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
	32 855	32 855

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 358 281	15 671 446
Ingående anskaffningsvärde mark	168 000	168 000
Nyanskaffningar		2 722 114
Omklassificeringar maskiner/tekniska anläggningar		1 824 823
Omklassificeringar inventarier/installationer		139 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 526 281	20 526 281
Ingående avskrivningar	-8 265 414	-6 594 072
Omklassificeringar inventarier/installationer	0	-139 898
Omklassificeringar Maskiner/tekniska anläggningar	0	-1 182 514
Årets avskrivningar	-430 394	-348 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 695 808	-8 265 414
Utgående redovisat värde	11 830 473	12 260 867
Taxeringsvärden byggnader	24 320 000	19 776 000
Taxeringsvärden mark	60 450 000	38 825 000
	84 770 000	58 601 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	8 965	6 209
Klientmedelskonto RB Fastighetsägare AB	1 743 379	1 345 870
	1 752 344	1 352 079

Handwritten signatures and initials: SS, NA, CU, AS, PP.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 895	50 480
Förutbetald kabel-tv	12 911	12 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 479	18 095
	21 285	81 174

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,76	löpande	11 800 000	11 800 000
			11 800 000	11 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 800 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

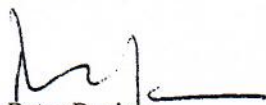
	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000


Handwritten signatures and initials: MB, Me, SK, 28, AB, PP.


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	50 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	15 710	7 855
Upplupna räntekostnader	3 238	1 790
Förskottsbetalda hyror och avgifter	178 866	140 064
Upplupna vatten avgifter	18 704	0
Upplupna uppvärmningskostnader	51 466	55 169
Upplupna renhållningsavgifter	12 610	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	29 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 000
	330 594	269 244

Stockholm


Peter Pagin


Anna Sjöstrand



Lars Forssell


Christian Jonsson


Nicole Frick

Vår revisionsberättelse har lämnats .


Sara Gestrelius
Revisor


Markus Wallgren
Revisor