

Årsredovisning för  
**Bf Kettingen nr 2 upa**

702001-2485

Räkenskapsåret  
**2010-01-01 - 2010-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                  | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1           |
| Resultaträkning                               | 5           |
| Balansräkning                                 | 6           |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser    | 7           |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8           |
| Noter   | 8           |
| Underskrifter                                 | 13          |
| Revisionsberättelse                           |             |

e bl  
Me

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Kettingen nr 2 upa får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Fakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-08-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-07-21. Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheterna och där bereda bostäder åt medlemmarna.

Föreningen äger två fastigheter bestående av fyra byggnader belägna i Stockholms kommun, Kättingen 31 och Kättingen 32 med adress S:t Eriksgatan 59 och 61. Fastigheterna förvärvades 1920. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet och sju uthyrda lokaler. En av lokalerna bytte hyresgäst i slutet av året. Byggnadernas totalyta uppgår till 4 671 kvadratmeter, varav 4 197 kvadratmeter utgör bostadsrätter, 74 kvadratmeter hyreslägenheter och 400 kvadratmeter utgör lokalyta. Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyreslägenheter:

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyreslägenheter:

|       |         |       |       |       |
|-------|---------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 1,5 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 14    | 2       | 8     | 25    | 8     |

#### Byggnadernas tekniska status

Föreningen uppdaterar och följer löpande en femårig underhållsplan, där genomförda och planerade underhållsinsatser framgår av nedanstående uppställning.

- Bredband inkl nytt fastighetsnät (Ownit/TMK) 2010
- Injustering värmesystemet (Energiekonomi) 2010-11
- Ny rörkulvert mellan gat- och gårdshus (Linds Rör) 2010
- Energideklaration (Densia) 2010
- Installation rättstopp 2010
- Installation pumpgrop 2010
- Upprustning av bakre gården 2009-10
- Installation tryckstegringspump 2008
- Kompletterade målning tak 2007
- Lagning av varmvattenledning 2007, 2009 (under gården mot gathus)
- Lagning av spillvattenledning 2005 (under gården mot gathus)
- Målning av fönster utvändigt 2005
- Nya balkonger 2003-05, 2008-09 (enskilda medlemmar)
- Renovering av hissmaskineriet 1999
- Elstambyte 1999
- Vindsvåningar 1999
- Byggande av duschrum 1999 (komplettering i gårdshusen)
- Omläggning av tak 1994 (gathus), 1999 (gårdshus)
- Rörstambyte 1993 (kök), 1999 (WC, bad & dusch)
- Omputsning av fasader 1992, 1995, 2007 (bakre gården)
- Installation av fjärrvärme 1995 (omkring)
- Trapphusmålning 1989-1990
- Installation av hissar 1944
- Installation av varmvatten 1938
- Övergång till centralvärme 1938
- Byggande av badrum 1938
- Installation av WC 1927

SS

q bl R  
me

- Installation av elektricitet I samband med föreningens bildande

För att komma tillrätta med värmeproblemen i fastigheten har styrelsen under året drivit två separata projekt. Det ena handlade om att lägga ner en ny kulvert för värmerören mellan gat- och gårdshuset, vilket innebar att innergården var uppgrävd under några sommarveckor. Arbetet utfördes av Linds Rör. Med detta har vi åstadkommit ett tillräckligt högt flöde mellan huskropparna, något som tidigare varit ett problem. Det andra projektet handlade om att få en jämnare temperaturfördelning i lägenheterna, vilket både kan leda till bättre värmekomfort och lägre värmekostnader för föreningen. Samtliga radiatorventiler har byttes ut under sommaren 2010 och slutlig injustering av värmesystem genomfördes under februari 2011. Detta arbete har utförts av Energiekonomi.

Årets andra stora projekt var att bygga ett nytt fastighetsnät. Under flera år har styrelsen förhandlat med olika bredbandsleverantörer, för att kunna erbjuda ett alternativ till Comhem. Förhandlingarna pågick även under våren och utmynnade att vi skrev kontrakt med Ownit efter sommaren. Under senhösten 2010 installerades fibernätet och därefter kunde de medlemmar som så önskade köra både bredband och telefoni via Ownit. Comhem står kvar som TV-leverantör tills vårt avtal går ut i maj 2012. Av föreningens 56 medlemslägenheter har 47 valt att ansluta sig direkt och 3 senare under året. En hyresgäst har valt att ansluta sig från start och ytterligare två har aviserat intresse att byta till Ownit i samband med att deras nuvarande avtal går ut.

Precis som alla andra fastighetsägare i Stockholm, har de kalla vintrarna (både januari-mars 2010 och december 2010) drabbat föreningen med högre kostnader. Det handlar om högre värmekostnader, mycket höga elkostnader (för att köra värmeslingorna) och stora kostnader för att skotta ner snö från taket. Taket är felkonstruerat på några ställen, vilket orsakat läckage i ett par medlemslägenheter. Detta hoppas vi kunna få ordning på under 2011.

Därutöver har ett antal underhållsarbeten och fastighetsrelaterade aktiviteter utförts:

- Ny lägenhetsnumrering (december 2009 - information till medlemmar under våren 2010)
- Radonmätning (pågick november 2009 - mars 2010 - alla värden låg klart inom marginalen)
- Pumpgrop, för att undvika översvämning i undercentralen, februari 2010
- Råttlås på den från gatan ingående stammen, februari 2010
- Energibesiktning inkl energideklaration via Densia, april 2010
- Ny avfuktare installerat i torkrummet, maj 2010
- Installation av barnsäkring i trapphusfönster, maj 2010
- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), maj 2010
- Lagning av fasadsprickor i 59:ans gathus, både mot gatan och gården, september 2010
- Ny brandsläckare i tvättstugan, oktober 2010
- Utbyte av ställdon i undercentralen, september 2010 (utbytt december 2010)
- Upprustning av den bakre gården tillsammans med grannföreningarna, slutförts 2010

Under 2010 påbörjades ytterligare några aktiviteter som kommer att slutföras under 2011:

- Inventering av källarförråden
- Installation av postboxar i entréerna
- Målning av ytterdörrarna mot bakre gården (enkel renovering genomförd under året)
- Enkel nödbelysning installeras i källaren

Dessutom har 11 medlemslägenheter på egen bekostnad installerat säkerhetsdörrar från Nybergs Glas. I samband med detta försågs även föreningens hyreslägenhet med en ny säkerhetsdörr. I hyreslägenheten har vi också bytt ut ett fönster och satt in ett nytt kylskåp.

Traditionsenligt har gemensam gårdsstädning genomförts av föreningens medlemmar vid två tillfällen. Under hösten har fyra informationsblad samt ett par medlemsenkäter delats ut till medlemmarna. Föreningens hemsida, som sjösattes under 2009, uppdateras löpande: [www.kettingen2.se](http://www.kettingen2.se)

## Förvaltning

Från och med 2007-07-01 sköts den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen av Valvet Förvaltning AB. Avtal finns även med Valvet avseende fastighetsskötsel, takskottning, entrémattor och städning. Utöver dessa avtal finns även avtal avseende öppningsmekanismer i entréportar samt underhållsavtal för föreningens hissar, takvärmearläggning och undercentral. Styrelsen har skött den tekniska förvaltningen i samråd med Valvet Förvaltning AB.

5

Q  
Me  
K  
R

### **Medlemmar**

Av föreningens 56 lägenheter har tolv överlåtit under året. Vid årsskiftet 2010/11 var två lägenheter uthyrda i 2:a hand. Föreningen policy för andrahandsuthyrning är:

- Stor generositet
- Ingen skälighetsbedömning
- 50 % extra avgift utgår

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med föreningsstämman i maj:

- Micael Eriksson, ordförande
- Frank Almanning, kassör
- Monica Ekvall, sekreterare
- Katarina Vinell, husvärd
- Erica Persson, ledamot (utflyttad september 2010)
- Maria Gordon, suppleant
- Niklas Jönsson, suppleant
- Lars-Göran Nilsson, suppleant

### **Revisorer**

- Håkan Daniels, Bäcklund & Partners Revision KB, ordinarie extern
- Ewa Isaksson, Bäcklund & Partners Revision KB, suppleant extern
- Kerstin Ulvenholm ordinarie intern
- Erik Brodin, suppleant intern

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Erik Brodin och Birgit Gadde.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19.



e la  
Me la

## Ekonomi

### Nyckeltal

|                                 | 2010  | 2009  | 2008  | 2007  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Arsavgift / kvm bostadsrättsyta | 326   | 324   | 324   | 321   |
| Lån / kvm bostadsrättsyta       | 1 457 | 1 469 | 1 482 | 1 494 |
| Elkostnad / kvm total yta       | 24    | 11    | 11    | 18    |
| Värmekostnad / kvm total yta    | 138   | 126   | 120   | 120   |
| Vattenkostnad / kvm total yta   | 12    | 15    | 14    | 15    |

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

|   | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Till föreningstämmans förfogande står följande medel: |             |
| Balanserat resultat                                   | -3 186 782  |
| Årets resultat  | -293 069    |
| Totalt  | -3 479 851  |

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:


|   |            |
|---|------------|
| Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad | -300 000   |
| Reserveras i fond för yttre underhåll         | 263 088    |
| Balanseras i ny räkning                       | -3 442 939 |
| Summa   | -3 479 851 |

Reservation för fond i yttre underhåll enl stadgarna minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

S

Q  
ME



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2010-01-01-<br/>2010-12-31</i> | <i>2009-01-01-<br/>2009-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                             | 1          | 2 422 665                         | 2 405 172                         |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                   |            | <b>2 422 665</b>                  | <b>2 405 172</b>                  |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                  | 2          |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                         |            | -202 135                          | -71 557                           |
| Reparationer och underhåll                  |            | -478 901                          | -641 041                          |
| Taxe- och avtalsbundna kostnader            |            | -959 602                          | -843 674                          |
| Personalkostnader                           |            | -51 121                           | -47 967                           |
| Övriga förvaltningskostnader                |            | -336 608                          | -351 506                          |
| Fastighetsskatt                             |            | -151 026                          | -144 296                          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                  |            | <b>-2 179 393</b>                 | <b>-2 100 041</b>                 |
| <b>Resultat före av- och nedskrivningar</b> |            | <b>243 272</b>                    | <b>305 131</b>                    |
| Avskrivningar                               |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar anläggningstillgångar         |            | -412 019                          | -371 238                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |            | <b>-168 747</b>                   | <b>-66 107</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>     |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | 3          | 4 661                             | 5 269                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 4          | -128 984                          | -145 911                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    |            | <b>-293 070</b>                   | <b>-206 749</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |            | <b>-293 070</b>                   | <b>-206 749</b>                   |
| Statlig inkomstskatt                        |            | 1                                 | -1 367                            |
| <b>Årets resultat</b>                       |            | <b>-293 069</b>                   | <b>-208 116</b>                   |

g

Q  
Ma  
10/12  
[Signature]

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2010-12-31</i> | <i>2009-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
|  | 5          |                   |                   |
| Byggnader och mark                           |            | 10 300 124        | 10 218 636        |
| Pågående ombyggnad/gård                      |            | 3 744             | 153 714           |
| Maskiner och inventarier                     |            | 336 364           | 14 414            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 10 640 232        | 10 386 764        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Insats SBC                                   |            | 3 500             | 3 500             |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |            | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>10 643 732</b> | <b>10 390 264</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
|  | 6          |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 180 878           | 244 346           |
| Övriga fordringar                            |            | 11 316            | 20 022            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 192 194           | 264 368           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>1 175 903</b>  | <b>1 656 557</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 368 097</b>  | <b>1 920 925</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>12 011 829</b> | <b>12 311 189</b> |

4)

Q PL  
ME

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          | 7   |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Inbetalda insatser                           |     | 799 312    | -249 818   |
| Inbetalda upplåtelseavgifter                 |     | 6 357 012  | 7 406 142  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 213 000  | 999 844    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 8 369 324  | 8 156 168  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserad resultat                          |     | -3 186 782 | -2 765 509 |
| Årets resultat                               |     | -293 069   | -208 116   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -3 479 851 | -2 973 625 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 4 889 473  | 5 182 543  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 6 116 131  | 6 167 331  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 6 116 131  | 6 167 331  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           | 9   | 262 813    | 273 337    |
| Skatteskulder                                |     | 103 921    | 116 639    |
| Förutbetalda hyror och avgifter              |     | 387 439    | 395 810    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 241 055    | 164 532    |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 10 997     | 10 997     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 006 225  | 961 315    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 12 011 829 | 12 311 189 |

## Ställda säkerheter


|                        | 2010-12-31       | 2009-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 000 000        | 7 000 000        |
|                        | <b>7 000 000</b> | <b>7 000 000</b> |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

5

Q Idv ~~AK~~  
Me 



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Checkräkningskredit eller byggnadskreditiv

Om föreningen har checkräkningskredit eller byggnadskreditiv har krediten klassificerats som långfristig då företagets syfte med krediten är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

|                        | 2010-12-31       | 2009-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 71 148           | 71 148           |
| Hysesintäkter lokaler  | 972 268          | 959 828          |
| Årsavgifter bostäder   | 1 366 624        | 1 360 116        |
| Övriga intäkter        | 12 625           | 14 080           |
|                        | <u>2 422 665</u> | <u>2 405 172</u> |

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### Fastighetskostnader

|                       | 2010-12-31     | 2009-12-31    |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Inköp material        | 18 382         | 6 798         |
| Snöröjning/sandning   | 80 075         | -             |
| Städning/hyrmattor    | 25 556         | 18 214        |
| Besiktningkostnader   | 7 783          | 5 120         |
| Övriga köpta tjänster | 70 339         | 41 425        |
|                       | <u>202 135</u> | <u>71 557</u> |

→

Q  
Me [Signature]

### Reparation och underhåll

|                              | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer hyresbostäder   | 22 611         | -              |
| Reparationer trapphus        | -              | 11 875         |
| Reparationer tvättutrustning | 5 791          | 3 251          |
| Reparationer VA/sanitet      | 78 620         | 367 334        |
| Reparationer värme           | 15 083         | 144 912        |
| Reparationer ventilation     | 1 443          | -              |
| Reparationer el              | 9 018          | 450            |
| Reparationer hissar          | 84 401         | 23 095         |
| Reparationer Tv/porttelefon  | 32 631         | 24 815         |
| Reparationer fasader         | 65 000         | -              |
| Reparationer fönster         | 18 913         | 2 490          |
| Övriga reparationer          | 67 001         | 30 866         |
| Underhåll tvättutrustning    | 33 838         | -              |
| Underhåll VA/sanitet         | 32 351         | -              |
| Underhåll hissar             | 12 200         | 11 250         |
| Underhåll tak                | -              | 8 750          |
| Underhåll balkonger          | -              | 11 953         |
|                              | <b>478 901</b> | <b>641 041</b> |

### Taxe- och avtalsbundna kostnader

|                       | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel          | 110 886        | 51 896         |
| Uppvärmning           | 646 355        | 588 482        |
| Vatten och avlopp     | 55 426         | 68 058         |
| Sophämtning           | 49 552         | 47 564         |
| Grovsopor             | 36 557         | 33 508         |
| Kabel-TV/bredband     | 50 339         | 45 872         |
| Övriga driftkostnader | 10 487         | 8 294          |
|                       | <b>959 602</b> | <b>843 674</b> |

### Personalkostnader

|                     | 2010-12-31    | 2009-12-31    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 38 900        | 36 499        |
| Arbetsgivaravgifter | 12 221        | 11 468        |
|                     | <b>51 121</b> | <b>47 967</b> |

### Övriga förvaltningskostnader

|                                  | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltning, fast avtal          | 224 724        | 228 052        |
| Förvaltning, tillkommande arbete | 10 229         | 4 287          |
| Fastighetsförsäkring             | 56 697         | 56 672         |
| Revisionskostnad                 | 16 500         | 15 750         |
| Övriga förvaltningskostnader     | 6 956          | 21 849         |
| Konsult och mäklararvode         | 4 000          | 8 000          |
| Bankkostnader                    | 4 040          | 4 684          |
| Medlemsavgifter                  | 12 562         | 11 082         |
| Övriga externa kostnader         | 900            | 1 130          |
|                                  | <b>336 608</b> | <b>351 506</b> |

5

Q 12/08  
Me

**Fastighetsskatt**

|                 | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|-----------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 151 026        | 144 296        |
|                 | <b>151 026</b> | <b>144 296</b> |

**Summa rörelsens kostnader**

|  | 2010-12-31       | 2009-12-31       |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>2 179 393</b> | <b>2 100 041</b> |

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                          | 2010-12-31   | 2009-12-31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bank       | 4 657        | 5 200        |
| Intäktsränta skattekonto | 4            | 69           |
|                          | <b>4 661</b> | <b>5 269</b> |

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                              | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 128 588        | 145 600        |
| Räntekostnader, övriga       | 396            | 311            |
|                              | <b>128 984</b> | <b>145 911</b> |

**Not 5 Materiella anläggningstillgångar**

|                         | Anskaffnings-<br>värde | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings<br>procent | Ackumulerade<br>avskrivningar | Bokfört<br>värde  |
|-------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Byggnad                 | 287 000                | 4 305                | 1,50                    | -149 544                      | 137 456           |
| Mark                    | 868 000                |                      | -                       |                               | 868 000           |
| Fastighetsförbättringar | 16 271 839             | 363 329              | 1,5-10,00               | -7 426 292                    | 8 845 547         |
| Pågående ombyggnad      | 3 744                  |                      |                         |                               | 3 744             |
| Maskiner                | 36 035                 | 3 604                | 10,00                   | -25 225                       | 10 810            |
| Markanläggningar        | 520 269                | 23 647               | 5,00                    | -71 147                       | 449 122           |
| Inventarier & verktyg   | 161 707                | -                    |                         | -161 707                      | -                 |
| Installationer          | 342 687                | 17 134               | 5,00                    | -17 134                       | 325 553           |
|                         | <b>18 491 281</b>      | <b>412 019</b>       |                         | <b>-7 851 049</b>             | <b>10 640 232</b> |

**Taxeringsvärde**

|              | Bostäder          | Lokaler          | Summa             |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Byggnad      | 33 000 000        | 5 200 000        | 38 200 000        |
| Mark         | 47 000 000        | 2 496 000        | 49 496 000        |
| <b>Summa</b> | <b>80 000 000</b> | <b>7 696 000</b> | <b>87 696 000</b> |

4

Q 12/12  
Me

## Not 6 Kortfristiga fordringar

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 64 370         | 56 697         |
| Schneider kv1-3                 | 4 492          | 4 517          |
| ComHem kv1                      | 12 064         | 11 469         |
| Ownit kv 1                      | 23 250         |                |
| Förvaltning kv1                 | 57 013         | 56 181         |
| Vatten och avlopp jan           | 5 222          |                |
| Vidare faktureras               |                | 115 482        |
| Matthyra kv 1                   | 3 217          |                |
| Takskotning avtal               | 11 250         |                |
|                                 | <b>180 878</b> | <b>244 346</b> |

### Övriga fordringar

|                                | 2010-12-31    | 2009-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Avräkning för skatter/avgifter | 11 316        | 20 022        |
|                                | <b>11 316</b> | <b>20 022</b> |

## Not 7 Eget kapital

|                                       | Insatser       | Upplåtelse<br>avgifter | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Ing balans 2010-01-01                 | 799 312        | 6 357 012              | 999 844            | -2 765 508             | -208 116          |
| Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter |                |                        |                    |                        |                   |
| Disposition enl årsstämmobeslut       |                |                        | 213 156            | -213 156               |                   |
| Disposition enl årsstämmobeslut       |                |                        |                    | -208 118               | 208 116           |
| Årets resultat                        |                |                        |                    |                        | -293 069          |
| Vid årets slut                        | <b>799 312</b> | <b>6 357 012</b>       | <b>1 213 000</b>   | <b>-3 186 782</b>      | <b>-293 069</b>   |

## Not 8 Långfristiga skulder

|                 | 2010-12-31        | Förändring    | 2009-12-31        |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Fastighetslån 1 | -3 058 066        | 25 600        | -3 083 666        |
| Fastighetslån 2 | -3 058 065        | 25 600        | -3 083 665        |
|                 | <b>-6 116 131</b> | <b>51 200</b> | <b>-6 167 331</b> |

### Lånevillkor

| Långgivare | Belopp            | Räntesats | Löptid       |
|------------|-------------------|-----------|--------------|
| Nordea     | -3 058 066        | 2,59      | Rörlig 3 mån |
| Nordea     | -3 058 065        | 2,59      | Rörlig 3 mån |
|            | <b>-6 116 131</b> |           |              |

Redovisad räntesats gäller per 2010-12-31.

43

Q 12 R  
Me

**Amortering kommande år**

|  | Lån nr | Amortering    |
|--|--------|---------------|
|  |        | 51 200        |
|  |        | <b>51 200</b> |

**Not 9 Kortfristiga skulder**

**Leverantörsskulder**

|                    | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 262 813        | 273 337        |
|                    | <b>262 813</b> | <b>273 337</b> |

**Skatteskulder**

|                     | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Skatteskuld         | 391 443        | 389 240        |
| Inbetald prel.skatt | -287 522       | -272 601       |
|                     | <b>103 921</b> | <b>116 639</b> |

**Förutbetalda hyror och avgifter**

|                                 | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 387 439        | 395 810        |
|                                 | <b>387 439</b> | <b>395 810</b> |

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2010-12-31     | 2009-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 22 002         | 15 282         |
| Fjärrvärme december             | 98 679         | 76 280         |
| Elektricitet dec                | 5 947          | 3 718          |
| Vatten och avlopp dec           |                | 12 378         |
| Grovsopor dec                   |                | 1 170          |
| Revisionsarvode                 | 16 250         | 15 500         |
| Styrelsearvoden                 | 35 000         | 35 000         |
| Kommande garantibesiktning 2010 | 2 844          | 2 844          |
| Kommande garantibesiktning 2011 | 2 360          | 2 360          |
| TMK kommunikation               | 54 180         |                |
| Utlägg ME                       | 1 783          |                |
| Schindler hiss                  | 2 010          |                |
|                                 | <b>241 055</b> | <b>164 532</b> |

**Övriga kortfristiga skulder**


|                            | 2010-12-31    | 2009-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Avräkning sociala avgifter | 10 997        | 10 997        |
|                            | <b>10 997</b> | <b>10 997</b> |

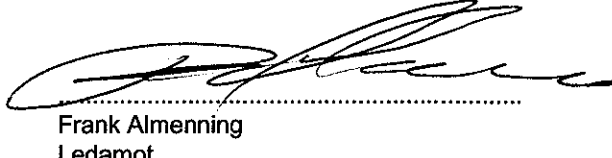
y

Q 10/12/11  
Me [Signature]

## Underskrifter

Ort och datum ..... *Stockholm 2014-04-20*

  
.....  
Michael Eriksson  
Styrelseordförande

  
.....  
Frank Almenning  
Ledamot

*Monica Ekvall*  
.....  
Monica Ekvall  
Ledamot

*Katarina Vinell*  
.....  
Katarina Vinell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ..... *21/4 2014*

  
.....  
Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

*Kerstin Ulvenholm*  
.....  
Kerstin Ulvenholm  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Kettingen nr 2 upa

Org nr 702001-2485

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bf Kettingen nr 2 upa för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2011



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



Kerstin Ulvenholm  
Internrevisor