

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 upa får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007 -12-31.
(Dess 87:e verksamhetsår.)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Bassam Shraydeh	Ordförande
Staffan Göjeryd	Kassör
Petra Olsson	Sekreterare
Mattias Oliveira é Silva	Styrelseledamot
Stig Andersson	Suppleant

Revisorer

Har varit Kjell Nelénus och Mats Hedberg
Suppleanter: Lisbeth Olsson och Johan Magnusson

Valberedning

Utses vid behov.

Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 32 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2007.

Protokoll för föreningsstämma har skickats till samtliga medlemmar.

Styrelsen har haft 8 st. protokollförda sammanträden samt åtskilliga spontana kontakter vid behov.

Av föreningens lägenheter har överlåtelse (medlemskap) skett enligt följande under 2007;

Nr 3	Ataollah Bigdeli	till	Carolina Vanberg
Nr 5	Gunilla Nielsen	till	Rachel Baran/Joel Andersson
Nr 18	Markus Pettersson	till	Lin Hallberg/Max Pålsson

Lokaler nr 38 och 39 är för närvarande uthyrda.

Fastighetsskötseln har delvis utförts av boende under hela året. Fastighetsägarföreningen utför kontinuerlig tillsyn av fjärrvärmeanläggning, avfuktare och maskiner i tvättstugan. Behovet av snöskottning tak samt besiktning tak utförs av Jan-Erik Svensson AB. Trapphusstädning sköts av City Städsservice. Snöskottning på innergården har skötts i egen regi av medlemmar och har fungerat väl.

Förvaltning har utförts i egen regi av boende. Bassam Shraydeh var ekonomisk förvaltare. Petra Olsson och Markus Pettersson senare ersatt av Mattias Oliviera é Silva, var vicevärdar (tekniska förvaltare).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets överskott	192 241,48
Balanserat underskott	-464 492,98
Totalt kronor	-272 251,50

Disponeras således i en ny räkning balanserat underskott -272 251,50

Föreningens likviditet är god.

Pantförskrivna lägenheter

Separat förteckning finns hos styrelsen.

Reparations- och underhållsarbeten 2007

- Inga större arbeten av underhållskaraktär genomfördes under 2007. Noterbart är dock att föreningen anlät Consilio AB för undersökning av bjälklaget, mellangården. Utlåtandet är att bjälklaget har tillfredsställande kvalitet och inga noterbara försämringar de senaste 10 åren.

Ordnings- och skötselfrågor

- Tillse att ytterdörrar alltid är stängda, inbrott och stölder kan förekomma. Uteliggare kan komma in. Alla uppmanas att stänga obehövade ytterdörrar.
- Det är föreningsmedlemmarnas eget ansvar att omhänderta grovsopor. Föreningen innehar inte något grovsoprum och allmänna utrymmen får absolut inte användas för förvaring av grovsopor.
- Vattenskador. Vatten skador orsakade av så kallat byggfel ersätts inte av föreningens försäkringsbolag. Föreningen ansvarar för rörstam fel. Medlem ansvarar för skador från alla anordningar från stamledningar, inklusive badrumsgolv. Alla bör således se över sitt eget försäkringsskydd och teckna tilläggsförsäkring i respektive Hemförsäkring.
- Balkonger. Det åligger balkonginnehavare att själv bekosta skötsel och underhåll av balkong. Balkonginnehavare svarar även för renhållning och snöskottning av balkong.

Förändring av skatteuttag Bostadsföreningar

Som bekant så har den så kallad schablon beskattningen avskaffats i och med årsskiftet 2006/2007. Det finns dock ett visst uppdämt behov i föreningen av reparationer och renoveringar som inte direkt är att hänföra till löpande underhåll. Ambitionen är att dessa ska kunna göras inom ramen för det ekonomiska tillskott avskaffandet av skatten har inneburit. Detta tillskott kommer med andra ord inte primärt att nyttjas till avgiftssänkning.

Verksamhetsåret 2008

Ett flertal renoveringsbehov diskuteras i styrelsen. Bland dessa bör omnämnas byte av fjärrvärmeanläggning som skall göras under 2008.

Utöver detta så beror åtgärder i fastigheten mycket på hur en andra omröstning för projektet källare/hiss/råvind, dvs sälja råvindarna för att finansiera hisskonstruktion samt tätning/gjutning i källare och nya förråd i källare.

Oavsett hur omröstningen utfaller så föreligger det ett renoveringsbehov av källaren som skall göras under 2008 eller nästkommande år.

Fastigheten

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 23 497 000 kronor varav byggnad 10 497 000 kr och mark 13 000 000 kr. Den är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvar ingår, "Brabo".

Föreningens lån per 31/12 2007

Nr	Lån	Belopp	Ränta	Villkorsperiod	Säkerhet	Inom
1	Stadshypotek (bottenlån)	42 117	5,93%	2008	150 000	150 000
2	Stadshypotek (bottenlån)	46 840	4,52%	2011	75 000	225 000
3	Stadshypotek (el stigare)	50 247	5,61%	2012	80 000	380 000
4	Stadshypotek (kabel TV)	16 850	4,15%	2011	80 000	780 000
5	Stadshypotek (målning)	341 098	4,90%	2008	145 000	700 000

Ställda panter uppgår till 780 000 kronor (inom 780 000 kr).

Inneliggande pantbrev: 0 kronor

Ansvarsförbindelser: Inga.

Ekonomi

Årets resultat är ett överskott om 192 241 kr.

Överskottet i år är extraordinärt och beror huvudsakligen på förändringar i schablontaxeringen, eller den så kallade dubbel beskattningen, som slopades helt den 1 januari 2007. Den enda kvarvarande skatten är fastighetsskatten som var 15 tkr lägre i år, vilket beror på att uttagsprocenten sänktes från 0,5% till 0,4% samt oförändrat taxeringsunderlag i förhållande till 2006. Sammantaget har skatten sänkts med 161 tkr jämfört med 2006.

Utöver den kraftigt sänkta skatten så har fastighetsunderhåll, takbevakning/snöskottning varit 66 tkr lägre än föregående år. Även kostnader för el, värme och fastighetsdrift är 17 tkr lägre.

Under 2007 har dessutom föreningslånet hos Spintab slutamorterats samt att vissa lån har omförhandlats, vilket resulterat i en något lägre räntekostnad (4 tkr).

Under året har några kostnadsposter ökat jämfört med 2006. Vattenkostnaderna är 18 tkr högre där nettoökningen är 6 tkr och resterande 12 tkr var en bonus föreningen erhöll 2006. Kostnadsökningen beror främst på högre priser men även på grund av något ökad förbrukning.

Övriga kostnader visar en ökning på 39 tkr som huvudsakligen beror på konsultarvode i samband med utredning av källare/hiss/råvind projektet. Detta i enlighet med 2007 års föreningsstämma.

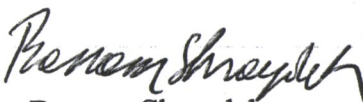
Intäkterna är i stort sett oförändrade eftersom ingen avgiftshöjning skett under 2007.

Kapitalinkomsterna består av bankränta och ränta på skattekonto. Övriga intäkter består främst av tvättintäkter.

Verksamhetsåren 2009-2010

Utöver det som är noterat på 2008 skall en översyn av vissa stammar göras för eventuell åtgärd av karaktären relining, dvs. inte byte av stammar.

Stockholm den 25 mars 2008


Bassam Shraydeh


Staffan Göjeryd


Petra Olsson


Mattias Oliveira e Silva

BALANSRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2007

TILLGÅNGAR	2007	2006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Bank	335 594,10	122 356,50
Postgiro	213 071,10	160 295,22
Skattekonto	18 287,00	25 797,00
Stadshypotek Bank	0,00	178,00
Summa omsättningstillgångar	566 952,20	308 626,72
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordran	179 624,00	15 302,00
Summa kortfristiga fordringar	179 624,00	15 302,00
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Mark	316 200,00	316 200,00
Byggnad	197 702,82	197 702,82
Värdeminskning byggnad	-81 532,00	-78 566,00
Inventarier	93 258,00	93 258,00
Värdeminskning inventarier	-93 258,00	-85 953,00
Summa anläggningstillgångar	432 370,82	442 641,82
Summa tillgångar	1 178 947,02	766 570,54
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
KORTFRISTIGA SKULDER		
Förskottshyror/avgifter	122 722,00	123 131,00
Övriga interimsskulder	106 791,00	85 115,00
Upplupna sociala avgifter	2 875,00	2 642,00
Upplupna pers. skatt	215,00	0,00
Skuld till balkong projekt	248 672,00	8 547,00
Skuld till medlemmar-skatt	25 733,00	25 733,00
Summa kortfristiga skulder	507 008,00	245 168,00
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Stadshypotek AB - bottenlån	46 840,00	49 396,00
Stadshypotek AB - bottenlån	42 117,00	44 777,00
Stadshypotek AB - kabel TV	16 850,00	18 585,00
Stadshypotek AB - el-stigare	50 247,00	53 135,00
Spintab - fasad	0,00	9 742,00
Handelsbanken - målning	341 098,00	363 222,00
Summa långfristiga skulder	497 152,00	538 857,00
EGET KAPITAL		
Inbetalda insatser	447 038,52	447 038,52
Balanserat underskott	-464 492,98	-470 389,40
Årets resultat	192 241,48	5 896,42
Summa eget kapital	174 787,02	-17 454,46
Summa skulder och eget kapital	1 178 947,02	766 570,54

RESULTATRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2007

INTÄKTER	2007	2006
Kvartalsavgifter	779 100,00	778 146,00
Lokalhyror	84 266,00	87 636,00
Ränteintäkter	5 638,88	3 104,42
Övriga intäkter	4 644,00	6 094,00
Summa intäkter	873 648,88	874 980,42
KOSTNADER		
Låneräntor	-26 339,00	-30 300,00
Värdeminskning byggnad	-2 966,00	-2 966,00
Värdeminskning inventarier	-7 305,00	-9 410,00
Underhållskostnader	-15 545,00	-65 324,00
Takbevakning/snöskottning	-14 135,00	-30 833,00
Styrelsearvode	-11 000,00	-11 000,00
Fastighetsförsäkring	-29 559,00	-27 871,00
Värmekostnader	-240 223,00	-245 944,00
Vatten	-31 694,00	-13 522,00
El, gas	-16 464,00	-23 083,00
Städning	-37 184,00	-32 364,00
Div driftkostnader	-9 909,40	-14 922,50
Sophämtning	-13 565,00	-12 757,00
Övriga kostnader	-51 224,00	-12 039,50
Kabel TV	-25 332,00	-24 190,00
Löner och omkostnader	-71 943,00	-74 564,00
Fastighetsskatt	-77 020,00	-92 420,00
Schablonbeskattning	0,00	-145 574,00
Summa kostnader	-681 407,40	-869 084,00
Årets resultat	192 241,48	5 896,42