

Årsredovisning 2017

Räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

BF Kettingen No 3 U.p.a.
Org. nr 702001-1149

Innehåll:

Sid

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerhets och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 U.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN

Under perioden från 2017-06-08 – 2018-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Krister Ahlberg	Ledamot, Ordförande
Åsa Dolk	Ledamot, Kassör
Louise Högdahl	Ledamot, Sekreterare
Caisa Skarendahl	Ledamot
Alexis Lindé	Ledamot
Per Björk	Suppleant

REVISORER

Mats Hedberg	Ordinarie
Bassam Shraydeh	Ordinarie

VALBEREDNING

Utses vid behov.

FÖRENINGSPRÅG

Ordinarie föreningsstämma hålls den 11 juni 2018

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden samt ytterligare kontakter och möten vid behov.

BF Kettingen 3's medlemsantal är 36 och antalet lägenheter är 38 (16+22) samt 3 lokaler, av dessa har under 2017 överlåtelse skett på följande:

Lgh	Utflyttad	Inflyttad
1/37	Mattias Oliviera e Silvia	Ida Hellqvist + Karl Norling
04	Stina Carlstedt	Sharareh Ani + Andreas Flodemark
08	Rebecka Blomberg + Magnus West	Åsa & Calle Dolk
13	Björn Lindahl	Anna Mitman
26	Johan André	Minna Kulokorpi & Fabian Orozco Gonzalez
29	Daniel Steding & Linnea Troeng	Cecilia Stockmarr
40	Johanna Ek	Daniel Lorentzon & Maia Wallbrand
11/12	Jens & Beatrice Ewert	Håkan & Susanne Löfgren

Föreningen hyr ut 3 lokaler: nr 38, 39 samt ett rum innanför pannrummet.

Handwritten signatures and initials:
 2 AD
 BS
 AF
 LK
 MY

FASTIGHETSSKÖTSELN

Föreningen har avtal med följande för skötseln av fastigheten:

- BK Fastighetsservice Ansvarig för fastighetsservice och teknisk förvaltning
- Fastighetsägarföreningen Ansvarar för tillsyn av fjärrvärmeanläggning.
- Active Clean / Evident Clean Ansvarar för entré- och trapphusstädning, inkl. entrématta

Snöskottning av innergården har sköts av medlemmarna enligt ett rullande schema.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Utförs av Ekerö Redovisningsbyrå.

FASTIGHETEN

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 49 674 000 kr, varav byggnad 16 674 000 kr och mark 33 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

FÖRENINGENS LÅN PER 2017-12-31

Föreningen har per 2017-12-31 tre lån hos Handelsbanken, totalt 7.623.343 kr. Under verksamhetsåret uppgår räntekostnaden till 159 376 kr och amorteringen till 157 779 kr

Per 2017-12-31 är lånen enligt följande:

Avtalstyp	Bindningstid	Aktuell skuld SEK	Räntesats %	Slutförfalldag
Hypotekslån	1 år	1 721 663,00	0,95	2019-01-30
Hypotekslån	2 år	1 721 663,00	1,05	2020-01-30
Hypotekslån	4 år	2 084 175,00	1,34	2021-10-30
Hypotekslån	5 år	2 049 175,00	1,54	2022-10-30

Ställda panter uppgår till 7 659 000 kr.

EKONOMI

Föreningens intäkter landade på 1 446 326

Årets resultat är ett underskott om minus 709 713kr. Detta förklaras bl.a med:

- Fönsterrenoveringsprojektet c:a 520 000kr
- OVK-besiktning ca 70 000kr
- Ny tumlare + torkskåp ca 112 000kr

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

2017-01-01 - 2017-12-31

Balanserat underskott	-6 389 733
Årets resultat	-709 713
Totalt	-7 099 446

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Till Fond för yttre underhåll avsätts	-1 542
Överföring till balanserat resultat	- 7 100 988
Totalt	- 7 099 446

STYRELSENS ARBETE 2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens fokus i sin ekonomiska strategi är att långsiktigt ha ett kassaflöde i balans och att avgifterna skall ligga på en nivå så de långsiktigt täcker underhåll och renoveringar enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar också för att höja standarden på fastigheten.

Vid stämman 2017 presenterade styrelsen ett förslag på en serie delprojekt syftande till att lyfta kvaliteten, värdet och trevnaden hos de offentliga utrymmena i bostadsrättsföreningen. Dessa debatterades och antogs med en prioriteringsordning och en budget låst på 1 MSEK lånefinansierat. I enlighet med stämmobeslutets prioritering genomfördes först en uppdatering av el och belysning i källare och trapphus, i kombination med den ytskiktsrenovering på bottenplan som krävdes för att återställa skador som uppstod i samband med detta.

Fönsterrenoveringen som påbörjade under 2016 avslutades under 2017. OVK besiktning utfördes i februari 2017, ventilationsfirma togs in under hösten 2017 för att åtgärda nedslagen. Målet är att allt är utfört och vi därmed får godkänd OVK i början på 2018.

Tvättstugan uppdaterades med ny torktumlare och nytt torkskåp i samband med att den befintliga torktummlaren gick sönder. De nya maskinerna har värmepumpsfunktion vilket förbättrar inneklimatet i såväl tvättstugan som i lägenheterna över. Dem är dessutom mycket energieffektiva, förhoppningen är därmed att elförbrukningen går ned kommande år.

Gamla elledningar som utgjorde en direkt brandfara åtgärdades. Renoveringen av el berörde endast den allmänna elen till tvättstuga, trapphus osv.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2017-01-01 <u>2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>2016-12-31</u>
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 328 372	1 328 372
Lokalhyror		112 534	128 260
Övriga intäkter		5 420	14 154
Summa intäkter		<u>1 446 326</u>	<u>1 470 786</u>
Fastighetskostnader			
Reparation och underhållskostnader		-1 153 076	-655 549
Hiss underhåll		-28 830	-55 941
Takbevakning/Snöskottning		-11 261	-23 578
Städning		-42 754	-46 098
Värmekostnader		-306 853	-312 726
Vatten		-73 807	-47 897
El		-36 729	-33 626
Sophämtning		-17 095	-37 892
Diverse driftskostnader		-58 767	-
Kabel TV		-14 490	-23 741
Bredband		-21 528	-21 528
Övriga kostnader		-12 431	-30 496
Fastighetsförsäkring		-23 170	-22 134
Teknisk förvaltning		-62 567	-202 358
Redovisningstjänster		-42 987	-68 834
Fastighetsskatt		-56 223	-50 245
Avskrivning byggnad	1	-2 966	-2 966
Avskrivning inventarier	1	-31 129	-31 128
Summa rörelsekostnader		<u>-1 996 663</u>	<u>-1 666 737</u>
Rörelseresultat		<u>-550 337</u>	<u>-195 951</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		0	283
Räntekostnader och liknande kostnader		-159 376	-152 832
Summa finansiella poster		<u>-159 376</u>	<u>-152 549</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-709 713</u>	<u>-348 500</u>
Resultat före skatt		<u>-709 713</u>	<u>-348 500</u>
Årets resultat		<u>-709 713</u>	<u>-348 500</u>

M4
 BS
 O.
 SA
 LM
 LH

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	2	402 711	405 677
Inventarier	3	62 256	93 385
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		464 967	499 062
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		 464 967	 499 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		4 340	279
Skattefordran		-	23 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 528	5 382
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		25 868	29 490
Kassa och bank			
Handelsbanken (huvudkonto)		311 433	245 756
Handelsbanken (reparationskonto)		754 753	-
Plusgiro		29 382	590 197
Swedbank		16 601	17 101
<i>Summa kassa och bank</i>		1 112 169	853 054
Summa omsättningstillgångar		1 138 037	882 544
Summa tillgångar		1 603 005	1 381 606

äv
 L#
 M4
 BS
 Q

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 039	500 039
Fond för yttre underhåll		19 401	17 859
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>519 440</u>	<u>517 898</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 389 733	-6 039 691
Årets resultat		-709 713	-348 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-7 099 446</u>	<u>-6 388 191</u>
<i>Summa eget kapital</i>		-6 580 006	-5 870 293
Långfristiga skulder 4			
Stadshypotek		7 459 646	6 617 425
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 459 646</u>	<u>6 617 425</u>
Kortfristiga skulder			
Skuld till medlemmar		28 100	28 100
Leverantörsskulder		146 338	84 094
Skatteskulder		4 063	-
Kortfristig del av låneskulder (förfaller inom ett år)		163 697	163 697
Förskottshyror/avgifter		304 591	299 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 576	58 735
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>723 365</u>	<u>634 474</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 603 005	1 381 606

WO
 MCS.
 B. MH LH

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	6		
<i>Panter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		7 659 000	7 395 000
Summa ställda tillgångar		<u>7 659 000</u>	<u>7 395 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

1. Avskrivningar

Bolaget tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Inventarier	5 år

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
2. Byggnad och mark		
Anskaffningsvärde		
Mark	316 200	316 200
Byggnad	<u>197 703</u>	<u>197 703</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde för byggnad och mark</i>	513 903	513 903
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-108 226	-105 260
Årets avskrivningar på byggnad	<u>-2 966</u>	<u>-2 966</u>
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på byggnad</i>	-111 192	-108 226
<i>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</i>	402 711	405 677
3. Inventarier	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	270 936	270 936
Årets inköp	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde för inventarier</i>	270 936	270 936
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-177 551	-146 423
Årets avskrivningar på inventarier	<u>-31 129</u>	<u>-31 128</u>
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier</i>	-208 680	-177 551

MO
ML
CR
L.H
B

<i>Utgående redovisat värde för inventarier</i>	62 256	93 385
---	--------	--------

4. Långfristiga skulder	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Belopp som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:

Övriga skulder till kreditinstitut

	6 804 843	5 962 622
<i>Totalt</i>	<u>6 804 843</u>	<u>5 962 622</u>

Belopp som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:

Övriga skulder till kreditinstitut

	818 500	818 500
<i>Totalt</i>	<u>818 500</u>	<u>818 500</u>

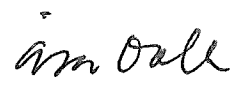
5. Ställda säkerheter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	7 395 000	7 395 000
----------------------	-----------	-----------

Stockholm den

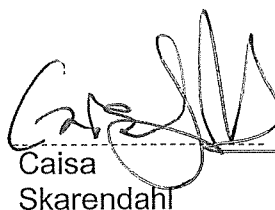
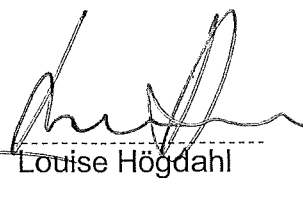

Christer Ahlberg

Ordförande




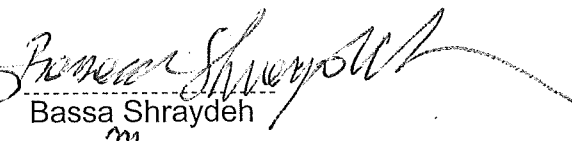
Åsa Dolk

Kassör

 
Caisa Skarendahl Louise Högdahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

 
Mats Hedberg Bassa Shraydeh

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Kettingen nr 3, Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

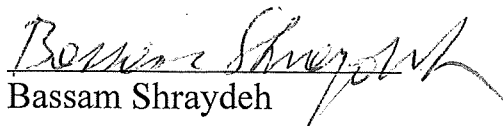
Vi har noterat ett antal avvikelser i hur kostnadsposterna belastar olika konton vilket försvårar jämförelser med föregående år. Vi rekommenderar att redovisningsbyrån får bättre kontroll på hur kostnadsposterna ska fördelas.

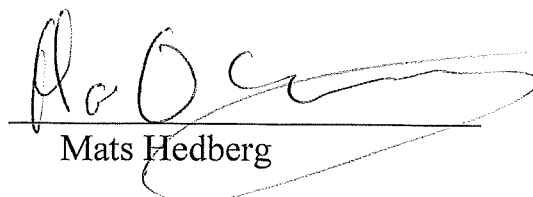
Vi har noterat att kostnadsutvecklingen har varit stor de senaste två åren. Vi rekommenderar återhållsamhet av kostnader utöver den normala driften för verksamheten för att förbättra föreningens likviditet.

Vi tillstyrker

- a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- a t t årets överskott disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 11 juni 2018


Bassam Shraydeh


Mats Hedberg