

**Bostadsföreningen Kettingen No 3 U.p.A**  
Org nr 702001-1149

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>Sid</u>
Förvaltningsberättelse	1
Föreningens resultaträkning	5
Föreningens balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 u.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.  
(Dess 93:e verksamhetsår.)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Clara Norman	Ordförande	
Krister Ahlberg	Kassör	
Johan Magnusson	Sekreterare	
Per Björk	Ledamot	
Karin Stenlund	Ledamot	
Bassam Shraydeh	Suppleant	avgick i förtid
Mehri Mir	Suppleant	

### Revisorer

Mats Hedberg och Jonas Wersch

Suppleanter: Lisbeth Olsson och Kjell Nelenius

### Valberedning

Utses vid behov.

### Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 35 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2013.

Protokoll för föreningsstämma har skickats till samtliga medlemmar.

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

Av föreningens lägenheter har överlåtelse (medlemskap) skett enligt följande under 2013;

Lägenhet 7	Bergström/Svensson	till	Faleberg/Granberg
Lägenhet 8	Edman/Aschberg	till	Blomberg/West
Lägenhet 10	Arnby	till	Alesharif/Arash
Lägenhet 25	Grafström	till	Landsberg
Lägenhet 29	Herrero	till	Nilsson

Lokaler nr 38 och 39 är för närvarande uthyrda.

Andrahandsuthyrningar under året har varit:

Stig Andersson  
Gabriella Jansson  
Kerstin Österlind  
Bibbi Andersson  
Svante Nilsson

### **Fastighetsskötseln**

Utförs delvis av boende, men är till stora delar utlagd på entreprenad. Fastighetsägarföreningen utför kontinuerlig tillsyn av fjärrvärmeanläggning. Behovet av snöskottning samt besiktning av tak utförs av Jan-Erik Svensson AB. Trapphusstädning sköts av Active Clean. Snöskottning på innergården har skötts i egen regi av medlemmar. BK Fastighetsservice är kontrakterad att sköta fastighetsskötseln/teknisk förvaltning enligt avtal.

### **Ekonomisk förvaltning**

Har utförts i egen regi av Johan Berner och Mehri Mir, boende i fastigheten.

### **Fastigheten**

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 37 109 000 kronor varav byggnad 15 509 000 kr och mark 21 600 000 kr. Den är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvar ingår, ”Brabo”.

### **Föreningens lån per 31/12 2013**

Föreningen har för närvarandefyra lån hos Stadshypotek AB. Tre av lånen uppgår tillsammans till 6 900 925 kr och avser finansieringen av gårdsrenoveringen, men är uppdelade på olika bindningstider. Det mindre lånet är en sammanslagning av de tidigare 5 lånen som föreningen hade avseende tidigare genomföra renoveringar.

Lånen är uppdelade och bundna enligt följande

Belopp	Bundet till
371 300	2014-01-30
1 300 925	2014-01-30 (3 mån ränta)
1 900 000	2016-01-30
3 700 000	2018-01-30

Ställda panter uppgår till 7 005 000 kronor (inom 7 395 000 kr).

Inneliggande pantbrev: 0 kronor

Ansvarsförbindelser: Inga.

Föreningen skall enligt beslut amortera 140 000 kronor om året på lånet med 3 månadersränta. Handelsbanken lyckades dock 2013 missa att dra en kvartalsamortering, varpå föreningen kommer att göra en extra amortering under 2014 uppgående till 35 000 kronor. Under 2013 har därmed föreningen amorterat 105 000 kronor.

### **Ekonomi**

Årets resultat är ett överskott om 107 237 kr

De totala kostnaderna för året uppgick till 1,2 miljoner kronor, vilket är 7,2 miljoner lägre än föregående år. Avvikelsen beror i huvudsak på renoveringen av asfaltsgården vilket belastade föregående års kostnader med 7,3 miljoner kronor.

Årets fastighetsunderhåll har utfallit med 248 tkr, vilket är 110 tkr högre än budgeterat och 31 tkr högre än föregående år. Större kostnader, utöver normalt underhåll, som påverkat posten är:

* Renovering (se spec. under ”styrelsens arbete under 2013”)	ca 64 tkr
* Cykelställ till gården	ca 7 tkr
* Upprättande av underhållsplan	ca 20 tkr
* Brandvarnare och brandsläckare	ca 12 tkr
* Nya gårdsmöbler	ca 14 tkr

Värmekostnaderna blev ca 9 tkr lägre än föregående år, vilket beror på en mildare vinter 2013/2014. Kostnaderna för vatten, el, städning, försäkring, sophämtning, kabel TV blev totalt 4 tkr högre än föregående år.

Kostnaden för den ekonomiska förvaltningen har minskat med 42 tkr till 0 kr för 2013.

Diverse driftkostnader blev ca 18 tkr lägre än föregående år. Avvikelsen beror i huvudsak på att det föregående år blev mycket kringkostnader till innergårdsprojektet.

Enligt avtal med grannföreningar avseende trädgårdsprojektet har årets resultat belastats med en kostnad om ca 9 tkr.

De totala intäkterna är ca 40 tkr högre än föregående år. Skillnaden är främst hänförlig till hyreshöjningar samt att vi under året fick full intäkt av våra hyresgäster då de har kunnat nyttja sina lokaler under hela året. Vi har även haft lite övriga intäkter rörande förseningsavgifter och liknande.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets resultat	107 237
Balanserat underskott	-6 807 172
<b>Totalt kronor</b>	<b>-6 699 935</b>
Disponeras så att:	
Till Fond för yttre underhåll avsätts	5 931
i ny räkning balanserat underskott	-6 705 866
<b>Totalt kronor</b>	<b>-6 699 935</b>

## **Styrelsens arbete under 2013**

En tidskrävande del av styrelsearbetet under året har varit att avsluta projektet med byggandet av vindslägenheterna, som påbörjades 2009. Arbetet har huvudsakligen bestått av att komplettera dokumentationen och genomföra slutbesiktningar samt följa upp dessa.

I april genomfördes slutbesiktningen av de fyra vindslägenheterna. Endast mindre avvikelser förekom vilket har åtgärdats under våren. I oktober genomfördes slutbesiktningen av taket med behörig besiktningsman och protokollet visade på flera allvarliga avvikelser som måste åtgärdas innan det slutligen kan bli godkänt. Styrelsen har nu en dialog med ansvariga för att åtgärda dessa avvikelser snarast när vintern är över.

Som ett led i ambitionen om ett långsiktigt budgetarbete och förvaltande av fastigheten beslutade styrelsen att upprätta en underhållplan. Det uppdraget upphandlades och gavs till Fagerströms Konsult och Byggnads AB. Underhållsplanen är att betrakta som en vägvisare i vilken ordning olika renoveringar i ett hus behöver genomföras. Styrelsen kommer på stämman att redovisa underhållsplanen i detalj och redogöra för den bearbetning som gjorts och bifogar den till kallelsen.

Fastighetens brandskydd har uppdaterats under 2013. Föreningen har installerat brandvarnare på varje våningsplan samt i källaren och monterat brandsläckare på bottenplanen samt i källaren i båda husen. Information till alla boende har gått ut om nödvändigheten av att hålla trapphus och trappuppgångar fria från allt material då dessa är nödutgångar.

Efter ett boendeinitiativ på vårens städdag upphandlade och genomförde styrelsen en renovering av inner och ytterdörrarna i både gårds och gatuhus. I gårdshuset har dom gamla innerdörrarna mot trädgården renoverats och återskapats med spröjs. I båda husen har dörrarna mot gården slipats och målats. I gatuhuset har ytterporten slipats och lackats och källardörrarna har frigjorts från rost, slipats och målats.

Vi har bytt ut dom trasiga soptunnelocken och soptunnor och lock har målats i samma färg som källardörrarna. Föreningen har under 2013 ökat sin sopmängd och som en följd av detta har vi nu fler hämtningar per vecka.

Vi har bytt gallermatta i entrén för att minska nersmutsningen i trapphusen.

Föreningen har under året genomfört två städdagar, höst och vår, med stor närvaro, där vi slängt, röjt, städat och lagat mindre saker. Och efter avslutat arbete grillat och umgåtts!

Styrelsen har även under året skapat ett andrahandsuthyrningsregister och noggrant följt upp såväl nya som pågående uthyrningar.

Arbetet med att organisera och skapa den nya, mer informativa, hemsidan har pågått under 2013. Styrelsen vill att all nödvändig information för såväl boende i fastigheten som för köpare/säljare/mäklare ska finnas tillgänglig där.

## **Resultat och ställning**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Kvartalsavgifter		1 186 619	1 186 868
Lokalhyror		90 387	59 222
Ränteintäkter		33	9 340
Övriga intäkter		21 599	1 353
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 298 638</b>	<b>1 256 783</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader		- 247 771	-215 929
Hiss underhåll		-7 267	-22 125
Yttergård		- 9 094	-14 000
Asfaltsgården		0	-7 358 641
Takbevakning/Snöskottning		-21 375	-16 278
Städning		-44 570	-44 625
Värmekostnader		- 323 470	-332 477
Vatten		-38 524	-42 480
El/gas		- 26 521	-41 454
Sophämtning		-33 829	-23 020
Diverse driftskostnader		-30 029	-41 097
Kabel TV		- 31 577	- 30 664
Bredband		-27 768	-27 768
Övriga kostnader		- 16 756	-21 343
Fastighetsförsäkring		-28 237	-25 429
Styrelsearvode		0	0
Ekonomisk förvaltning		0	-42 466
Teknisk förvaltning		- 30 875	- 30 875
Fastighetsskatt		- 39 268	- 53 915
Låneräntor		-227 349	-17 923
Avskrivning Byggnad		-2 966	-2 966
Avskrivning inventarier		-4 155	-4 260
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 191 401</b>	<b>-8 409 735</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>107 237</b>	<b>- 7 152 952</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Mark		316 200	316 200
Byggnad	1	197 703	197 703
Värdeminskning byggnad	1	-99 328	-96 362
Inventarier	2	115 295	115 295
Värdeminskning inventarier	2	-110 502	-106 347
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>419 368</b>	<b>426 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		12 442	24 811
Skattefordran		34 806	27 943
Skattekonto		6 472	9 563
Bank		970 810	19 068
Plusgiro		18 601	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 043 131</b>	<b>81 385</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 462 499</b>	<b>507 874</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3</b>		
Inbetalda insatser		500 039	500 039
Balanserat överskott/underskott		- 6 807 172	345 780
Årets resultat		107 237	-7 152 952
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 6 199 896</b>	<b>-6 307 134</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Stadshypotek 1		371 300	390 000
Stadshypotek 2		6 900 925	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 272 225</b>	<b>390 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottshyror/avgifter		230 281	239 288
Övriga interimsskulder		131 788	204 387
Skuld balkongprojekt		0	133 648
Skuld till medlemmar		28 100	25 733
Avräkning yttergård		0	14 000
Checkräkningskredit Nordea		0	5 807 952
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>390 169</b>	<b>6 425 008</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 462 499</b>	<b>507 874</b>



## Redovisningsprinciper och noter

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat anges är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper mm

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med eventuellt restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsför direkt.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:	% per år
Byggnad:	1,5
Maskiner och inventarier:	20,0

### Fond för yttre underhåll:

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med vad som anges i stadgarna efter att stämman har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen


## Noter

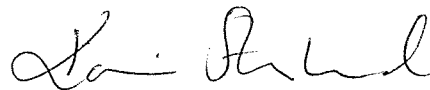
Not 1	Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	Ingående anskaffningsvärde	197 703	197 703
	<i>Utgående balans</i>	<i>197 703</i>	<i>197 703</i>
	Akkumulerade avskrivningar:		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-96 362	-93 396
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 966	-2 966
	<i>Utgående balans</i>	<i>- 99 328</i>	<i>- 96 362</i>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>98 375</b>	<b>101 341</b>
Not 2	<b>Maskiner och inventarier</b>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	Ingående anskaffningsvärde	115 295	115 295
	<i>Utgående balans</i>	<i>115 295</i>	<i>115 295</i>
	Akkumulerade avskrivningar:		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-106 347	-102 087
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 155	- 4 260
	<b>Utgående balans</b>	<b>-110 502</b>	<b>-106 347</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>4 793</b>	<b>8 948</b>


Not 3	Eget kapital		Balanserat resultat	Årets resultat
		Insatser		
Vid årets början		500 039	345 780	-7 152 952
Avsättning Årets resultat			-7 152 952	7 152 952 107 237
<b>Vid årets slut</b>		<b>500 039</b>	<b>- 6 807 172</b>	<b>107 237</b>

Stockholm den 8 april 2014

  
Clara Norman

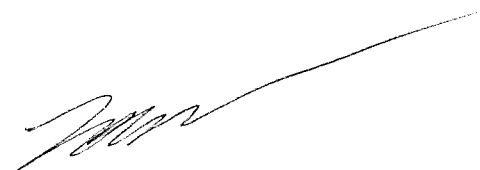
  
Krister Ahlberg


  
Karin Stenlund

  
Johan Magnusson

  
Per Björk

Vår revisionsberättelse har avgivit den 8 april 2014

  
Jonas Wersch

  
Mats Hedberg

