

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

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014

<u>Innehåll:</u>	<u>Sid</u>
Förvaltningsberättelse	1
Föreningens resultaträkning	6
Föreningens balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

W ML  
M  
CN  
Z B HU

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 u.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Clara Norman	Ordförande
Krister Ahlberg	Kassör
Matilda Landsberg	Sekreterare
Per Björk	Ledamot
Kristoffer Nilsson	Ledamot

Johan Berner	Suppleant
--------------	-----------

### Revisorer

Mats Hedberg och Jonas Wersch  
Suppleanter: Lisbeth Olsson och Kjell Nelenius

### Valberedning

Utses vid behov.

### Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 36 stycken.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2014.  
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 2014;

Lägenhet 33	Magnusson	till	Magnus Blancér
Lägenhet 34	Magnusson	till	Elin Janson/Martin Lidström
Lägenhet 28	Nilsson	till	Robert Olsson
Lägenhet 36	Hagman	till	Kerstin & Stig Witenheim
Lägenhet 18	Stenlund	till	Caisa Skarendal
Lägenhet 5	Berner/Mir	till	Raber Amin/ Sara Goniband

Lokaler nr 38 och 39 är för närvarande uthyrda.

Andrahandsuthyrningar under året har varit:

Kjell Nelenius  
Bassam Shraydeh  
Mats Hedberg  
Kaski Jansson  
Bibi Erikson  
Kristoffer Nilsson  
Stig Andersson  
Svante Nilsson  
Kerstin Österlind

Handwritten initials: CN, ML, KB, MH

**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, boende i fastigheten.

**Fastigheten**

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 39 898 000 kronor varav byggnad 17 298 000 kr och mark 22 600 000 kr. Den är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

**Föreningens lån per 31/12 2014**

Föreningen har för närvarande fyra lån hos Stadshypotek AB. Tre av lånen uppgår tillsammans till 6 760 925 kr och avser finansieringen av gårdsrenoveringen, men är uppdelade på olika bindningstider. Det mindre lånet är en sammanslagning av tidigare 5 lån som föreningen hade avseende genomförda renoveringar.

Lånen är uppdelade och bundna enligt följande

Belopp	Bundet till
347 600	2015-01-30 rörlig ränta
1 160 925	2015-01-30 rörlig ränta
1 900 000	2016-01-30 2,78 %
3 700 000	2018-01-30 3,10 %

Ställda panter uppgår till 7 005 000 kronor

Föreningen skall enligt beslut amortera 140 000 kronor om året på lånet med 3 månadersränta, vilket också skett under 2014.

**Ekonomi**

Årets resultat är ett överskott om 330 482 kr

De totala kostnaderna för året blev ca 200 tkr lägre än föregående år vilket främst beror på lägre värmekostnader och lägre underhållskostnader än 2013.

Årets fastighetsunderhåll har utfallit med 95 tkr, vilket är 25 tkr lägre än budgeterat och 150 tkr lägre än föregående år. Posten består bland annat av en mindre stamrenovering på bottenvåningen och i källaren om 63 tkr, kostnad för automatisk dörröppnare om 2 tkr, renovering av innerdörrar av PL Golv & Hantverk om ca 10 tkr samt funktionskontroll av fjärrvärmecentralen om 10 tkr.

Värmekostnaderna blev väsentligt lägre än föregående år, dels beroende på milt väder, men framförallt beroende på att snittpriset per kilowattimme var klart lägre än under 2013.

Vi har bytt försäkringsbolag och lyckats få ner kostnaden för denna med ca 8 tkr. Sophämtningsfrekvensen ha ökat under året, vilket inneburit ökade kostnader om ca 7 tkr. Elkostnaderna har ökat från föregående års låga nivå främst beroende på att lokalerna nyttjats i full utsträckning under året.

ML  
 WZ  
 BK  
 av JB  
 ML

Diverse driftkostnader som främst består av kostnader i samband med städdagar har minskat något under året.

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

De totala intäkterna är ca 85 tkr högre än föregående år, detta är främst hänförligt till ökade intäkter för lokalerna samt höjningen av medlemsavgifterna som skedde under kvartal 3. Vidare så fanns det en överreservering av förutbetalda medlemsavgifter föregående bokslut som påverkar årets resultat positivt. Denna intäkt är bokförd under övriga intäkter.

Likviditeten i föreningen är fortsatt god och det har under året avsatts 451 tkr till ett sparkonto som ger vissa ränteintäkter.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets resultat	330 482
Balanserat underskott	-6 699 933
<b>Totalt kronor</b>	<b>-6 369 451</b>

Disponeras så att:

Till Fond för yttre underhåll avsätts	5 193
i ny räkning balanserat underskott	-6 374 644

<b>Totalt kronor</b>	<b>-6 369 451</b>
----------------------	-------------------

CW  
 ML  
 CW  
 MB  
 M4

## Styrelsen arbete 2014

Styrelsen informerade i föreningen via mail och med lappar i trapphuset om behovet av en ny redovisningsansvarig pga Berner/Mirs flytt samt uppmuntrade även medlemmar som var intresserade av att delta i styrelsearbetet att höra av sig. Flera medlemmar anmälde sig och har deltagit i arbetsgrupper under verksamhetsåret och är nu föreslagna som nya styrelsemedlemmar till stämman 2015. Styrelsen har ägnat tid åt att informera och göra deltagarna i arbetsgrupperna delaktiga i styrelsens arbete.

Vid försäljningar sker allt oftare att mäklare och spekulanter kontaktar styrelsen med frågor angående fastigheten via telefon. Styrelsen har beslutat att alla frågor från spekulanter och mäklare ska ske via mail. Detta för att undvika otydligheter och för att styrelsen ska kunna rådgöra internt innan vi svarar.

En tung ekonomisk post under 2014 har varit hissarna. Föreningens årliga fasta "servicekostnad" för hissarna är 10 500 kr och avser årlig hissbesiktning, årligt serviceavtal samt årsavgift för nödtelefonens sim-kort. Sedan hissarna installerades har vi haft återkommande problem med att "dörrstängningsarmarna" varit för klena i sitt originalutförande. Detta resulterade i att hissarna stannade vid ett otal tillfällen, särskilt i gårdshuset, vilket genererade kostsamma servicebesök av en hissreparatör. På rekommendation från hissinstallatören beslutade därför styrelsen under 2014 att byta ut dörrstängningsarmarna på samtliga våningsplan i båda husen till en kostnad om 30 000kr. Under 2014 har vi haft problem med hissarna vid 14 olika tillfällen och som har krävt åtgärder av en hissreparatör. Olyckligtvis har ofta felen uppstått under helger vilket resulterat i extra höga kostnader pga. jourtid har debiterats. Eftersom garantitiden sedan länge är över uppgår kostnaden till ca 23 000kr. Föregående års låga hisskostnader berodde på att föreningen fick en sen kreditfaktura på arbeten genomförda 2012 under 2013, vilket resulterade i att kostnaden till och med blev lägre än den avtalsenliga servicekostnaden.

Under 2014 har en renovering av de inre dörrarna i gårdshuset samt av fönstret ovanför dörrarna slutförts.

Styrelsen genomförde en enkätundersökning bland medlemmarna för att få en subjektiv uppfattning om samtliga fönsters skick samt frågor om behov/problem med radiatortermostater. Enkäten tillsammans med underhållsplanen ligger till grund för upphandlingen av fönsterrenoveringen 2015. Styrelsen har beslutat att en oberoende konsult ska sköta offertförfarandet och sköta upphandlingen för att säkerställa att arbetet utförs korrekt. Styrelsen har även beslutat att en oberoende besiktningsman ska utföra slutbesiktning av arbetet innan sista delbetalningen sker.

En dörröppnare har installerats av Stockholms stad för att underlätta för en av våra medlemmar. Även andra boende kan utnyttja dörröppnaren då föreningen för en ringa kostnad fått en knapp som fungerar för alla.

Ett stambyte har gjorts i lägenhet 1001 på bottenplanet samt ned i källare då den inte relinades samtidigt med övriga lägenheter pga dåligt skick. Sanering av asbest har också skett i samband med stambytet. Då styrelsens ordförande äger lägenheten har andra ledamöter i styrelsen skött upphandlingen, skrivit kontrakt samt följt arbetet för att undvika jäv. Föreningen har finansierat kostnaden för stambytet och medlemmen har finansierat alla kostnader för ytskikt samt wc/handfat etc.

Hemsidan – styrelsen har ägnat tid åt att skapa ett nytt innehåll på hemsidan med hjälp av en av föreningens medlemmar. All nödvändig information för boende, nyinflyttade samt allmän information för köpare/mäklare finns nu tillgänglig där. [www.kettingen3.se](http://www.kettingen3.se) Ett digitalt mailregister till medlemmarna har upprättats och styrelsen mailar nu ut informationsbrev samt

ML  
WZ  
AA  
CW  
B  
MH

övriga handlingar till alla medlemmar som har mail. Övriga får papperskopior. Utrymningsvägar har skyltats på bottenvåning och källare.

Under 2013 genomfördes en takbesiktning som inte godkändes av besiktningsmannen. Styrelsen har under 2014 arbetat aktivt med frågan och har kommit fram till en förlikning med den ansvariga entreprenören RIMA. Taket kommer att åtgärdas under våren 2015.

Styrelsen har gjort en genomlysning av fastighetens försäkringar. Vi har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret och fått ner försäkringskostnaden med 7857 kr.

### **Resultat och ställning**

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

10/ ML  
Z DA  
CW B HU

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Kvartalsavgifter		1 224 608	1 186 619
Lokalhyror		112 252	90 387
Ränteintäkter		1 580	33
Övriga intäkter		46 827	21 599
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 385 267</b>	<b>1 298 638</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader		- 95 254	-247 771
Hiss underhåll		-69 730	-7 267
Yttergård		- 9 094	-9 094
Takbevakning/Snöskottning		-18 759	-21 375
Städning		-45 783	-44 570
Värmekostnader		-297 857	-323 470
Vatten		-33 367	-38 524
El		- 39 242	-26 521
Sophämtning		-40 947	-33 829
Diverse driftskostnader		-26 843	-30 029
Kabel TV		- 32 264	- 31 577
Bredband		-27 768	-27 768
Övriga kostnader		- 5 874	-16 756
Fastighetsförsäkring		-21 625	-28 237
Styrelsearvode		0	0
Teknisk förvaltning		- 30 875	- 30 875
Fastighetsskatt		- 48 081	- 39 268
Låneräntor		-204 399	-227 349
Avskrivning Byggnad		-2 966	-2 966
Avskrivning inventarier		-4 057	-4 155
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 054 785</b>	<b>-1 191 401</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>330 482</b>	<b>107 237</b>

MC CN  
 CW MA  
 B MH

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Mark		316 200	316 200
Byggnad	1	197 703	197 703
Värdeminskning byggnad	1	-102 294	-99 328
Inventarier	2	115 295	115 295
Värdeminskning inventarier	2	-114 559	-110 502
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>412 345</b>	<b>419 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		8 162	12 442
Skattefordran		25 993	34 806
Skattekonto		1 453	6 472
Bank		640 192	970 810
Plusgiro		18 601	18 601
Sparkonto		451 365	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 145 766</b>	<b>1 043 131</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 558 111</b>	<b>1 462 499</b>

ML  
CW  
MH



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3</b>		
Inbetalda insatser		500 039	500 039
Fond för yttre underhåll		5 931	0
Balanserat överskott/underskott		- 6 705 866	-6 807 172
Årets resultat		330 482	107 237
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 5 869 414</b>	<b>-6 199 896</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Stadshypotek 1		347 600	371 300
Stadshypotek 2		6 760 925	6 900 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 108 525</b>	<b>7 272 225</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottshyror/avgifter		200 011	230 281
Övriga interimsskulder		90 889	131 788
Skuld till medlemmar		28 100	28 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>319 000</b>	<b>390 169</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 558 111</b>	<b>1 462 499</b>

ML LN  
 Z EP  
 CN BB MH

## 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

ML  
Z  
CN

**Noter**

<b>Not 1</b>	<b>Byggnad</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden:		
	Ingående anskaffningsvärde	197 703	197 703
	<i>Utgående balans</i>	197 703	197 703
	Ackumulerade avskrivningar:		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-99 328	-96 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 966	-2 966
	<i>Utgående balans</i>	- 102 294	- 99 328
	<b>Bokfört värde</b>	<b>95 409</b>	<b>98 375</b>
<b>Not 2</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>		
	Ackumulerade anskaffningsvärden:		
	Ingående anskaffningsvärde	115 295	115 295
	<i>Utgående balans</i>	115 295	115 295
	Ackumulerade avskrivningar:		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-110 502	-106 347
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 057	- 4 155
	<b>Utgående balans</b>	<b>-114 559</b>	<b>-110 502</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>736</b>	<b>4 793</b>

W Mr  
Zoss HLL  
aw B

Not 3	Eget kapital	Insatser	Fond	Bal. res	Årets resultat
	Vid årets början	500 039		- 6 807 172	107 237
	Fondering		5 931	- 5 931	
	Avsättning			107 237	- 107 237
	Årets resultat				330 482
	<b>Vid årets slut</b>	<b>500 039</b>	<b>5 931</b>	<b>- 6 705 866</b>	<b>330 482</b>


Stockholm den



Clara Norman



Krister Ahlberg



Matilda Landsberg



Per Björk

Kristoffer Nilsson



Vår revisionsberättelse har avgivit den



Jonas Wersch



Mats Hedberg

aw 114