

Årsredovisning 2016

Räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31

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

<u>Innehåll:</u>	<u>Sid</u>
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 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN

Under perioden från 2016-06-08 – 2017-06-08 har styrelsen haft följande sammansättning:

Per Björk	Ledamot, Ordförande
Krister Ahlberg	Ledamot, Kassör
Stina Carlstedt	Ledamot, Sekreterare
Björn Lindahl	Ledamot
Matts Lissjanis	Suppleant
Alexis Lindé	Suppleant

REVISORER

Mats Hedberg	Ordinarie
Jonas Wersch	Ordinarie
Lisbeth Olsson	Suppleanter
Kjell Nelenius	Suppleanter

VALBEREDNING

Utses vid behov.

FÖRENINGSFÅRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 juni 2016

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 2015 överlåtelse skett på följande:

Lgh	Utflyttad	Inflyttad
07	Camilla Fahleberg & Peter Granberg	Louise Högdal & Erik Arvidson
09	Malin, Ulrika, Mats JohanssonJansson	Kjell Nelenius
14	Thomas Wering & Sarah Gustavsson	Signe Åfors
25	Matilda Landsberg	Jenny Näsholm
27	Leif Rundqvist	Helena Jiang & Ping Tang
28	Robert Olsson	Olivia, Klas, Margareta Wendel
33	Kjell Blancér	

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

FASTIGHETSSKÖTSELN

Föreningen har avtal med följande för skötseln av fastigheten:

- BK Fastighetservice Ansvarig för fastighetservice och teknisk förvaltning
- Fastighetsägarföreningen Ansvarar för tillsyn av fjärrvärmeanläggning.
- Jan-Erik Svensson AB Ansvarar för besiktning av tak och snöskottning
- Active Clean Ansvarar för entré- och trapphusstädning, inkl. entrématta

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

EKONOMISK FÖRVALTNING

Har utförts 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 2015-12-31

Föreningen har för närvarande alla fyra lån hos Handelsbanken, totalt 6 617 425 kr. Under verksamhetsåret uppgår räntekostnaden till 152 679 kr och amorteringen till 167 703kr

Per 2016-12-31 är lånen enligt följande:

Belopp [SEK]	Ränta [%]	Bindningstid	Amortering [SEK]
294	1,25	Rörlig, 3 mån	5 925
275		bindning	
980	1,25	Rörlig, 3 mån	0
000		bindning	
1 900	1,25)	Rörligt, 3 mån	0
000		bindning	
3 548	3,10	2018-01-30	157 778
329			

Ställda panter uppgår till 7 395 000 kr (oförändrat sedan föregående år).

EKONOMI

Årets resultat är ett underskott om -348 500 kr (budget – 231 000kr)

Differensen förklaras med högre kostnader avseende:

- Reparation cykelverkstaden
- Fönsterrenoveringen
- Driftstopp hissar
- Åtgärder taken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterreoveringen:

Under verksamhetsåret startade det omfattande projekt med reoveringen av föreningens fönster. Entreprenören valdes i konkurrens med två andra företag. Totalkostnaden för projektet beräknas landa på ca 1 Mkr och fördelas på verksamhetsåren 2016 och 2017 och synes kunna finansieras inom ramen för befintliga medel.

Dessvärre drog projektet ut på tiden och efter besiktning av etapp 1 konstaterades att arbetet inte har utförts på ett fackmannamässigt sätt. Arbetet reklamerades och skall åtgärdas av entreprenören under våren 2017 då även etapp 2 startar d.v.s. reovering av trapphusfönstren.

Åtgärder tak:

I samband med bygget av vindarna återställdes inte taket enligt överenskommelse och kontraktet med föreningens byggtreprenör. Föreningen krävde självklart att taken skulle åtgärdas vilket entreprenören avböjde.

Styrelsen rådfrågade fastighetsjurister om de legala förutsättningarna att driva frågan rättligt. Svaret blev att föreningen inte rekommenderades detta pga. att avtalsstrukturen bedömdes vara mycket komplex och otydlig och att tvistekostnaderna därmed riskerade att skena. Taken är nu åtgärdade på föreningens bekostnad och kostnaden landade på ca 200 000kr inklusive juristkostnader.

Vattenskada cykelverkstaden:

Arbetet med att åtgärda vattenskadan avslutades under verksamhetsåret och kostnaden slutade på ca 150 000kr.

OVK:

Vart sjunde år är vi som fastighetsägare skyldiga att kontrollera ventilationen i lägenheterna och i de allmänna utrymmena. Vår fastighet har i likhet med många sekelskifteshus självdrag vilket innebär att tryckskillnaden mellan ute- och innemiljö på egen hand reglerar ventilationen.

Styrelsen lät genomföra en kontroll i mitten av februari med hjälp av firman Franska Bukten. Många av lägenheterna fick nedslag, delvis pga förändrad layout där t ex kök placerats i andra delar av lägenheten än vad som var avsett. Detta finns dokumenterat i ett protokoll och en åtgärdsplan för nedslagen behöver tas fram. Både föreningen och lägenhetsinnehavarna behöver bidra till uppdateringarna.

Anticimex:

Under 2016 hade vi liksom många andra fastigheter i närheten stora problem med råttor, framförallt i gathusets källare. Anticimex har varit på plats ett flertal gånger och vittjat fällor, samt undersökt samtliga utrymmen efter håll i rör eller andra vägar in. vi upplever just nu att problemet minskat rejält, det är generellt för staden att det starkare gift som tillfälligt tillåtits under vintern och våren stävjat råttbeståndet. Vi har fått en genomgång och åtgärdat det vi sett

Hissarna:

Driftstoppen i hissarna har varit omfattande vilket har resulterat i avsevärda högre reparationskostnader än förväntat.

Styrelsen har därför beslutat investera i åtgärder för att driftsäkra hissarna under 2017.

Förändring i eget kapital	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 039	16 317	-6 385 769	347 620
Disposition av föregående års resultat:				
Fondering		1 542		
Balanseras i ny räkning			346 078	-347 620
Årets resultat				-348 500
<i>Belopp vid årets utgång</i>	500 039	17 859	-6 039 691	-348 500

PB

MY

SZ
m

Förslag till resultatdisposition**2016-01-01****2016-12-31**

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat underskott	-6 039 691
årets resultat	-348 500
Totalt	-6 388 191

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Till Fond för yttre underhåll avsätts	1 542
överföring till balanserat resultat	-6 389 733
Totalt	-6 388 191

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AB

MY

Z

BA

SR

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>2015-12-31</u>
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 328 372	1 328 372
Lokalhyror		128 260	105 279
Övriga intäkter		14 154	15 392
Summa intäkter		1 470 786	1 449 043
Fastighetskostnader			
Reparation och underhållskostnader		-655 549	-188 564
Hiss underhåll		-55 941	-27 141
Takbevakning/Snöskottning		-23 578	-14 806
Städning		-46 098	-44 616
Värmekostnader		-312 726	-285 054
Vatten		-47 897	-43 140
El		-33 626	-36 536
Sophämtning		-37 892	-45 588
Diverse driftskostnader		-	-4 714
Kabel TV		-23 741	-25 450
Bredband		-21 528	-16 146
Övriga kostnader		-30 496	-7 507
Fastighetsförsäkring		-22 134	-21 049
Styrelsearvode		-	-
Teknisk förvaltning		-202 358	-59 816
Redovisningstjänster		-68 834	-29 359
Fastighetsskatt		-50 245	-47 979
Avskrivning byggnad	1	-2 966	-2 966
Avskrivning inventarier	1	-31 128	-31 864
Summa rörelsekostnader		-1 666 737	-932 295
Rörelseresultat		-195 951	516 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		283	2 272
Räntekostnader och liknande kostnader		-152 832	-171 401
Summa finansiella poster		-152 549	-169 129
Resultat efter finansiella poster		-348 500	347 620

HB
174
m
a

<i>Resultat före skatt</i>	-348 500	347 620
<i>Årets resultat</i>	-348 500	347 620

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	2	405 677	408 643
Inventarier	3	93 385	124 513
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		499 062	533 156
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		499 062	533 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		279	1 668
Skattefordran		23 829	25 589
Övriga kortfristiga fordringar		-	2 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 382	13 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		29 490	42 816
Kassa och bank			
Handelsbanken		245 756	784 716
Plusgiro		590 197	507 603
Swedbank		17 101	17 601
Sparkonto		-	-
<i>Summa kassa och bank</i>		853 054	1 309 921
Summa omsättningstillgångar		882 544	1 352 737
Summa tillgångar		1 381 606	1 885 893

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 039	500 039
Fond för yttre underhåll		17 859	16 317
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>517 898</u>	<u>516 356</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 039 691	-6 385 769
Årets resultat		-348 500	347 620
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 388 191</u>	<u>-6 038 149</u>
<i>Summa eget kapital</i>		-5 870 293	-5 521 793
Långfristiga skulder 4			
Stadshypotek 1		276 500	300 200
Stadshypotek 2		6 340 925	6 480 925
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 617 425</u>	<u>6 781 125</u>
Kortfristiga skulder			
Skuld till medlemmar		28 100	28 100
Leverantörsskulder		84 094	186 932
Kortfristig del av låneskulder (förfaller inom ett år)		163 697	163 700
Förskottshyror/avgifter		299 848	227 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 735	20 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>634 474</u>	<u>626 561</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 381 606	1 885 893

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

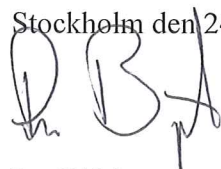
UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

2. Byggnad och mark	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Mark	316 200	316 200
Byggnad	197 703	197 703
<i>Utgående anskaffningsvärde för byggnad och mark</i>	513 903	513 903
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-105 260	-102 294
Årets avskrivningar på byggnad	-2 966	-2 966
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på byggnad</i>	-108 226	-105 260
<i>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</i>	405 677	408 643

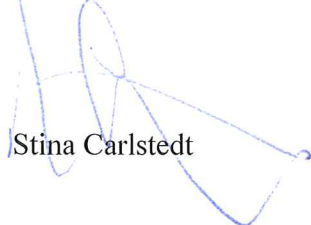
3. Inventarier	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	270 936	115 295
Årets inköp	-	155 641
<i>Utgående anskaffningsvärde för inventarier</i>	<u>270 936</u>	<u>270 936</u>
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-146 423	-114 559
Årets avskrivningar på inventarier	-31 128	-31 864
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier</i>	<u>-177 551</u>	<u>-146 423</u>
<i>Utgående redovisat värde för inventarier</i>	93 385	124 513
4. Långfristiga skulder	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Belopp som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>5 962 622</u>	<u>6 126 325</u>
<i>Totalt</i>	5 962 622	6 126 325
Belopp som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>818 500</u>	<u>818 500</u>
<i>Totalt</i>	818 500	818 500

5. Ställda säkerheter	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	7 395 000	7 395 000

Stockholm den 24 april 2017



Per Björk
Ordförande



Stina Carlstedt



Krister Ahlberg
Kassör



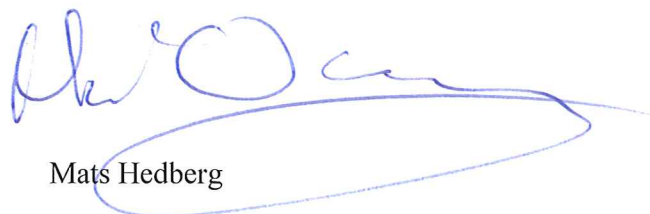
Björn Lindahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Jonas Wersch



Mats Hedberg