

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 upa får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.
(Dess 88: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 Nelénius och Mats Hedberg
Suppleanter: Lisbeth Olsson och Johan Magnusson

Valberedning

Utses vid behov.

Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 32 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2008.

Protokoll för föreningsstämma har skickats till samtliga medlemmar.

Styrelsen har haft 9 stycken protokollförda sammanträden samt åtskilliga spontana kontakter vid behov.

Av föreningens lägenheter har överlåtelse (medlemskap) skett enligt följande under 2008;
Nr 28 Chatarina Nilsson/Jonas smedjegården till Magnus Mattisson.

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. Det har inte funnits behov av snöskottning av tak däremot har en besiktning av taken utförts av Jan-Erik Svensson AB. Trapphusstädning har skötts av City Städservice senare ersatt av Active Clean AB. 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 Mattias Oliveira é Silva var vicevärdar (teknisk förvaltare).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten nr 28 i kvarteret Kättingen med adress Fridhemsgatan 70 inom S:t Görans församling, Stockholm. Taxeringsvärdet är 23 497 000 kronor varav byggnad 10 497 000

kr och mark 13 000 000 kronor. Den är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvar ingår, "Brabo".

Föreningens lån per 31/12 2008

Nr	Lån	Belopp	Ränta	Villkorsperiod	Säkerhet	Inom
1	Stadshypotek (bottenlån)	39 567	rörlig		150 000	150 000
2	Stadshypotek (bottenlån)	44 284	4,52%	2011	75 000	225 000
3	Stadshypotek (el stigare)	47 647	5,61%	2012	80 000	380 000
4	Stadshypotek (kabel TV)	14 960	4,15%	2011	80 000	780 000
5	Stadshypotek (målning)	322 199	rörlig		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 underskott på 3 721 kronor.

De totala nettokostnaderna är 164 tkr högre än föregående år. Detta beror på att föreningen har bytt fjärrvärmeanläggningen till en kostnad av 190 tkr. Kostnaderna för vatten, el, sophämtning, fastighetsdrift, övriga kostnader, löner samt kabel tv är 30 tkr högre. Kostnaderna för fastighetsförsäkring och fastighetsskatten är 48 tkr lägre. Minskningen i fastighetsskatten med 36 tkr beror på de nya taxeringsreglerna som har trätt i kraft 1 jan 2008. Fastighetsavgiften är baserad på ett underlag av 30 hushåll. Varje hushåll beskattas med 1 200 kronor per år och hyreslokaler beskattas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler som uppgick till 497 tkr. Avskrivningar är 8 tkr lägre, då inventarierna är fullt avskrivna under 2007.

Kvartalsavgifterna är 39 tkr lägre än föregående år. Dessa speglar avgiftssänkningen under året med 5 procent. Lokalhyrorna är 8 tkr högre än föregående år. Kapitalinkomsterna består av bankränta med 7 tkr och ränta på skattekontot med 2 tkr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets underskott	-3 721,77
Balanserat underskott	-272 251,5
Totalt kronor	-275 973,27

Disponeras således i en ny räkning balanserat underskott -275 973,27

Föreningens likviditet är god.

Pantförskrivna lägenheter

Separat förteckning finns hos styrelsen.

Reparations- och underhållsarbeten 2008

- Byte av fjärrvärmeanläggning.
- Byte av sopstationer.
- I övrigt har inga större arbeten av underhållskaraktär genomförts under 2008.

Verksamhetsåret 2009

Under verksamhetsåret kommer styrelsen genomföra ett trädgårdsprojekt. Grannföreningen är initiativtagare till en gemensam trädgård. En anlitad trädgårdsarkitekt har presenterat ett förslag om en äng, diverse gångar och grillplatser.

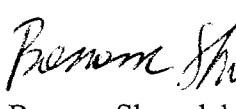
Utöver trädgårdsprojektet har ett flertal renoveringsbehov diskuteras i styrelsen. Bland dessa bör omnämnas renovering av två till tre stammar som det föreligger osäkerhet kring när de renoverades sist. Styrelsen har för avsikt att använda relining som metod vid renoveringen.

Utöver detta så beror åtgärder i fastigheten mycket på genomförandet av projektet källare/hiss/råvind, dvs. sälja råvindarna för att finansiera hisskonstruktion samt tätning/gjutning i källare och nya förråd i källare. Föreningen röstade igenom förslaget på stämman 2008 men pga. lågkonjunktur och prisförändringar på bostadsmarknaden har styrelsen och Tribeca Gruppen ännu inte skrivit avtal. Det finns fortfarande möjligheter att avtal skrivs dvs. projektet lever fortfarande.


Verksamhetsåren 2010-2012

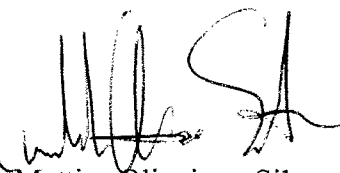
Utöver det som är noterat på 2009 finns det ett behov av att renovera källaren oavsett om projektet ovan blir genomfört.

Stockholm den 20 april 2009


Bassam Shraydeh


Staffan Göjeryd


Petra Olsson


Mattias Oliveira e Silva

RESULTATRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2008

INTÄKTER	2008	2007
Kvartalsavgifter	739 808,00	779 100,00
Lokalhyror	92 088,00	84 266,00
Ränteintäkter	9 387,51	5 638,88
Övriga intäkter	240,00	4 644,00
Summa intäkter	841 523,51	873 648,88
KOSTNADER		
Låneräntor	-25 681,00	-26 339,00
Värdeminskning byggnad	-2 966,00	-2 966,00
Värdeminskning inventarier	0,00	-7 305,00
Underhållskostnader	-213 825,00	-15 545,00
Takbevakning/snöskottning	-9 163,50	-14 135,00
Styrelsearvode	-11 000,00	-11 000,00
Fastighetsförsäkring	-17 562,00	-29 559,00
Värmekostnader	-236 363,00	-240 223,00
Vatten	-34 876,00	-31 694,00
El,gas	-24 318,00	-16 464,00
Städning	-37 337,00	-37 184,00
Div driftkostnader	-14 865,78	-9 909,40
Sophämtning	-17 753,00	-13 565,00
Övriga kostnader	-57 872,00	-51 224,00
Kabel TV	-26 596,00	-25 332,00
Löner och omkostnader	-74 097,00	-71 943,00
Fastighetsskatt	-40 970,00	-77 020,00
Summa kostnader	-845 245,28	-681 407,40
Årets resultat	-3 721,77	192 241,48

BALANSRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2008

TILLGÅNGAR	2008	2007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Bank	97 676,61	335 594,10
Postgiro	309 345,32	213 071,10
Skattekonto	20 438,00	18 287,00
Summa omsättningstillgångar	427 459,93	566 952,20
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordran	35 998,00	179 624,00
Summa kortfristiga fordringar	35 998,00	179 624,00
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Mark	316 200,00	316 200,00
Byggnad	197 702,82	197 702,82
Värdeminskning byggnad	-84 498,00	-81 532,00
Inventarier	93 258,00	93 258,00
Värdeminskning inventarier	-93 258,00	-93 258,00
Summa anläggningstillgångar	429 404,82	432 370,82
Summa tillgångar	892 862,75	1 178 947,02
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
KORTFRISTIGA SKULDER		
Förskottshyror/avgifter	142 017,00	122 722,00
Övriga interimsskulder	79 105,50	106 791,00
Upplupna sociala avgifter	2 560,00	2 875,00
Upplupna pers. skatt	0,00	215,00
Skuld till balkong projekt	3 725,00	248 672,00
Skuld till medlemmar-skatt	25 733,00	25 733,00
Summa kortfristiga skulder	253 140,50	507 008,00
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Stadshypotek AB - bottenlån	44 284,00	46 840,00
Stadshypotek AB - bottenlån	39 567,00	42 117,00
Stadshypotek AB - kabel TV	14 960,00	16 850,00
Stadshypotek AB - el-stigare	47 647,00	50 247,00
Handelsbanken - målning	322 199,00	341 098,00
Summa långfristiga skulder	468 657,00	497 152,00
EGET KAPITAL		
Inbetalda insatser	447 038,52	447 038,52
Balanserat underskott	-272 251,50	-464 492,98
Årets resultat	-3 721,77	192 241,48
Summa eget kapital	171 065,25	174 787,02
Summa skulder och eget kapital	892 862,75	1 178 947,02