

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 upa får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009 -12-31.  
(Dess 89:e verksamhetsår.)

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Bassam Shraydeh	Ordförande
Staffan Göjeryd	Sekreterare
Petra Olsson	Styrelsemedlem / utträde under 2009 (flytt)
Mattias Oliveira é Silva	Styrelsemedlem
Stig Andersson	Suppleant
Toni Kaski	Suppleant / Styrelsemedlem; ersättare Petra Olsson

### Revisorer

Har varit Kjell Nelénus och Mats Hedberg  
Suppleanter: Lisbeth Olsson och Johan Magnusson

### Valberedning

Utses vid behov.

### Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 32 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2009.

Protokoll för föreningsstämma har skickats till samtliga medlemmar.

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

Av föreningens lägenheter har överlåtelse (medlemskap) skett enligt följande under 2009;

Nr 2	Daniel Ranneby	till	Per-Olof Mazetti/Clara Norman
Nr 3	Carolina Vanberg	till	M. Oliveira e Silva/J Hagblom
Nr 4	Mia Jurke	till	Stina Carlstedt
Nr 10	Lars Johansson	till	Birgitta & Göran Johansson
Nr 14	Björn Fröblom	till	Sanna Grönhagen/Daniel Nyman
Nr 17	Petra Olsson	till	Maria Jenryd
Nr 29	Ann-Charlotte	till	Rosemari Herrero

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. Behovet av snöskottning tak samt besiktning tak utförs av Jan-Erik Svensson AB. Trapphusstädning sköts av Active Clean. Snöskottning på innergården har skötts i egen regi av medlemmar.

Förvaltning har utförts i egen regi av boende. Bassam Shraydeh var ekonomisk förvaltare. Petra Olsson och Mattias Oliviera é Silva var vicevärdar (tekniska förvaltare). Från och med 2009-08-01 var enbart Mattias teknisk förvaltare då Petra flyttade ifrån Föreningen.

### Fastigheten

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 23 497 000 kronor varav byggnad 10 497 000 kr och mark 13 000 000 kr. Den är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvar ingår, "Brabo".

### Föreningens lån per 31/12 2009

Nr	Lån	Belopp	Ränta	Villkorsperiod	Säkerhet	Inom
1	Stadshypotek (bottenlån)	37 571	fast 3 mån		150 000	150 000
2	Stadshypotek (bottenlån)	41 728	4,52%	2011	75 000	225 000
3	Stadshypotek (el stigare)	45 049	5,61%	2012	80 000	380 000
4	Stadshypotek (kabel TV)	13 068	4,15%	2011	80 000	780 000
5	Stadshypotek (målning)	305 603	fast 3 mån		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 överskott om 4 000 kr.

De totala kostnaderna för 2009 uppgick till 831 000kr.

Av årets kostnader utgör fastighetsunderhåll 86 000kr. Underhållet har bestått av ett partiellt stambyte i samband med renovering, självrisk vid en vattenskada samt byte av portlås. Jämfört med 2008 är underhållskostnaderna 127 000kr lägre vilket förklaras av att underhållskostnaderna för 2008 belastades av byte av fjärrvärmeanläggning.

Kostnaden för det pågående trädgårdsprojektet är kalkylerat till 99 000kr, vilket liksom fjärrvärmeanläggning finansierats via den tidigare slojade schablontaxeringen.

Värmekostnaderna för 2009 var 263 000kr vilket är 25 000kr högre än föregående år. Detta beror på höjda fjärrvärmepriser i kombination med en kallare vinter jämfört med året innan. Detta reflekteras även i kostnaden för snöskottningen som är upp 10 000kr jämfört med föregående år.

Övriga kostnader är 30 000kr lägre än föregående år då 2008 hade en del unika kostnader för upphandling till det nu pågående källare/hiss/vind projektet.

Kostnaden för vatten, el, försäkring, städning, sophämtning, kabel-TV och fastighetsskatt var 21 000kr högre än föregående år, vilket motsvarar normala förändringar. Under året har tvättstugan utrustats med en ny torktumlare till en kostnad av 21 000kr.

Vad beträffar intäktssidan så är årsavgifterna oförändrade jämfört med föregående år och lokalhyrorna är indexuppräknade enligt avtal. Ränteintäkterna är i stort sett obefintliga med anledning av det låga ränteläget.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

### Resultatdisposition

Årets överskott	4 339,16
Balanserat underskott	-275 973,27
-----	
Totalt kronor	-271 634,11

Disponeras således i en ny räkning balanserat underskott -271 634,11  
Föreningens likviditet är god.

### Pantförskrivna lägenheter

Separat förteckning finns hos styrelsen.

### Reparations- och underhållsarbeten 2009

- Inga större arbeten av underhållskaraktär genomfördes under 2009. Nämnvärt är pågående renovering av innergården mot St. Eriksgatan samt den nya torktumblaren till tvättstugan.

### Ordnings- och skötselfrågor

- Tillse att ytterdörrar alltid är stängda, inbrott och stölder kan förekomma. Uteliggare kan komma in. Alla uppmanas att stänga obehövade ytterdörrar.
- Det är föreningsmedlemmarnas eget ansvar att omhänderta grovsopor. Föreningen innehar inte något grovsoprum och allmänna utrymmen får absolut inte användas för förvaring av grovsopor.
- Vattensador. Vatten skador orsakade av så kallat byggfel ersätts inte av föreningens försäkringsbolag. Föreningen ansvarar för rörstam fel. Medlem ansvarar för skador från alla anordningar från stamledningar, inklusive badrumsgolv. Alla bör således se över sitt eget försäkringsskydd och teckna tilläggsförsäkring i respektive Hemförsäkring.
- Balkonger. Det åligger balkonginnehavare att själv bekosta skötsel och underhåll av balkong. Balkonginnehavare svarar även för renhållning och snöskottning av balkong.

### Verksamhetsåret 2010

Föreningen skrev kontrakt för projektet källare/hiss/vind 2009-10-14. Kontraktet innebär i korthet att källarplanen renoveras med nya förråd både för gat- och gårdshus, hiss etableras i både gat- och gårdshus samt att vindslägenheter byggs. Kontraktet är ett totalentreprenadkontrakt skrivet med Tribeca Gruppen AB. Byggstart bedöms ske 2010-03-01 och kommer att hålla på under hela 2010. Detta är en omfattande renovering och förändring av fastighetens skick och förhoppningen är att den löper så smärtfritt som möjligt för alla medlemmar i Föreningen.

Utöver detta projekt så ska under 2010 förbättring av stammar ske genom så kallad relining i enlighet med presenterade renoveringsbehov på stämman 2009. Det kommer i någon omfattning beröra alla lägenheter då även de stammar som inte ska åtgärdas kommer att besiktigas.

Övriga åtgärder under 2010 är färdigställande av den gemensamma renoveringen av innergården mot fastigheterna mot St. Eriksgatan.

Eventuella andra åtgärder är av mindre underhållskaraktär.

Verksamhetsåren 2011-2012

Då 2010 omfattar mycket förändringar och arbete i föreningen så är inget ytterligare planerat till 2011/2012 annat än av mindre underhållskaraktär.

Stockholm den 29 april 2010



Bassam Shraydeh



Staffan Göjeryd



Mattias Oliveira e Silva



Toni Kaski

**RESULTATRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2009**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kvartalsavgifter	739 677,00	739 808,00
Lokalhyror	95 432,00	92 088,00
Ränteintäkter	352,22	9 387,51
Övriga intäkter	60,00	240,00
<b>Summa intäkter</b>	<b>835 521,22</b>	<b>841 523,51</b>
<b>KOSTNADER</b>		
Låneräntor	-22 101,56	-25 681,00
Värdeminskning byggnad	-2 966,00	-2 966,00
Värdeminskning inventarier	-519,00	0,00
Underhållskostnader	-86 628,00	-213 825,00
Trädgårdsprojektet	-99 002,00	0,00
Takbevakning/snöskottning	-19 056,50	-9 163,50
Styrelsearvode	-13 000,00	-11 000,00
Fastighetsförsäkring	-20 929,00	-17 562,00
Värmekostnader	-261 391,00	-236 363,00
Vatten	-38 638,00	-34 876,00
El, gas	-24 075,00	-24 318,00
Städning	-42 000,00	-37 337,00
Div driftkostnader	-4 943,00	-14 865,78
Sophämtning	-21 316,00	-17 753,00
Övriga kostnader	-26 005,00	-57 872,00
Kabel TV	-28 168,00	-26 596,00
Löner och omkostnader	-77 314,00	-74 097,00
Fastighetsskatt	-43 130,00	-40 970,00
<b>Summa kostnader</b>	<b>-831 182,06</b>	<b>-845 245,28</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>4 339,16</b>	<b>-3 721,77</b>

**BALANSRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2009**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Bank	990 489,76	97 676,61
Postgiro	54 645,83	309 345,32
Skattekonto	13 877,00	20 438,00
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 059 012,59</b>	<b>427 459,93</b>
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordran	37 678,00	35 998,00
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>37 678,00</b>	<b>35 998,00</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Mark	316 200,00	316 200,00
Byggnad	197 702,82	197 702,82
Värdeminskning byggnad	-87 464,00	-84 498,00
Inventarier	114 033,00	93 258,00
Värdeminskning inventarier	-93 777,00	-93 258,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>446 694,82</b>	<b>429 404,82</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 543 385,41</b>	<b>892 862,75</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Förskottshyror/avgifter	144 095,00	142 017,00
Övriga interimsskulder	125 234,00	79 105,50
Upplupna sociala avgifter	3 161,00	2 560,00
Skuld till balkong projekt	7 989,00	3 725,00
Skuld till medlemmar-skatt	25 733,00	25 733,00
Avräkning- vindprojektet	618 750,00	0,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>924 962,00</b>	<b>253 140,50</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Stadshypotek AB - bottenlån	41 728,00	44 284,00
Stadshypotek AB - bottenlån	37 571,00	39 567,00
Stadshypotek AB - kabel TV	13 068,00	14 960,00
Stadshypotek AB - el-stigare	45 049,00	47 647,00
Handelsbanken - målning	305 603,00	322 199,00
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>443 019,00</b>	<b>468 657,00</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
Inbetalda insatser	447 038,52	447 038,52
Balanserat underskott	-275 973,27	-272 251,50
Årets resultat	4 339,16	-3 721,77
<b>Summa eget kapital</b>	<b>175 404,41</b>	<b>171 065,25</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>1 543 385,41</b>	<b>892 862,75</b>