

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 upa får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010 -12-31.
(Dess 90:e verksamhetsår.)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Bassam Shraydeh	Ordförande
Staffan Göjeryd	Kassör
Mattias Oliveira é Silva	Ledamot tillika vicevärd
Toni Kaski	Sekreterare
Stig Andersson	Suppleant
Clara Norman	Suppleant (inträde under 2010)

Revisorer

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

Valberedning

Utses vid behov.

Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 36 stycken, tidigare 32. Fyra nya medlemmar har tillkommit i samband med färdigställande av vindslägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2010.

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 3	Mattias Oliveira e Silva/Jenny Hagblom	till	Sofia Gottberg
Nr 8	Andreas Goldman/Petra Jansson	till	Fredrik Herrlin/Sara Svennung
Nr 10	Göran & Birgitta Johansson	till	Hanna Arnby
Nr 28	Magnus Mattisson	till	Svante Nilsson

Nyttillträdde medlemmar, vindslägenheter

Nr 40	Tribecagruppen (köp-/entreprenadavtal)	till	Johanna Ek
Nr 41	Tribecagruppen (köp-/entreprenadavtal)	till	Catarina & Per Björk
Nr 42	Tribecagruppen (köp-/entreprenadavtal)	till	Jonas Wersch/Catarina Ingebro
Nr 43	Tribecagruppen (köp-/entreprenadavtal)	till	Christer & Carina Ahlberg

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. Under slutet av året kontrakterades BK Fastighetsservice att sköta fastighetsskötseln på jouravtal.

Förvaltning

Har utförts i egen regi av boende. Bassam Shraydeh var ekonomisk förvaltare. Mattias Oliviera é Silva var vicevärd (teknisk förvaltare).

Fastigheten

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 31 109 000 kronor. Den är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvar ingår, "Brabo".

Föreningens lån per 31/12 2010

N	Lån	Belopp	Ränta	Villkorsperio	Säkerhet	Ino
1	Stadshypotek (bottenlån)	35 575	fast 3 mån	d	150 000	150 000
2	Stadshypotek (bottenlån)	39 172	4,52%	2011	75 000	225 000
3	Stadshypotek (el stigare)	42 447	5,61%	2012	80 000	380 000
4	Stadshypotek (kabel TV)	11 527	4,15%	2011	80 000	780 000
5	Stadshypotek (målning)	291 296	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 underskott om 90 tkr, vilket förklaras av den kalla och snöiga vintern som ledde till ökade kostnader utöver vad som var budgeterat.

De totala kostnaderna för 2010 uppgick till 812 tkr.

Årets fastighetsunderhåll blev 54 tkr, vilket är 33 tkr lägre än föregående år. I kostnaden ingår 21 tkr som självrisk för en vattenskada.

Kostnaden för trädgårdsprojektet har utfallit totalt med 111 tkr, varav 99 tkr har belastat 2009 års resultat.

Värmekostnaderna för 2010 var 317 tkr vilket är 55 tkr högre än föregående år. Detta beror på höjda fjärrvärmepriser i kombination med en kall och tidig vinter jämfört med året innan. Detta reflekteras även i kostnaden för snöskottning som är upp 20 tkr jämfört med föregående år. Kostnaden för el har utfallit med 39 tkr, vilket är 15 tkr högre än föregående år. Ökningen är i huvudsak relaterad till höjda elpriser.

Kostnaden för vatten, försäkring, städning, sophämtning, kabel-TV och fastighetsavgift var 13 tkr högre än föregående år, vilket motsvarar normala förändringar.

Räntekostnaderna är 10 tkr lägre än föregående år vilket beror på fortsatt låg räntenivå.

Årsavgifterna är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år medan lokalhyrorna är 9 tkr lägre vilket beror på en kompensation till hyresgästen i lokal 39 i samband med byggnationen av källarförråden. Ränteintäkterna är i stort sett obefintliga med anledning av det låga ränteläget.

Under året har föreningen slutfört arbetet med vind/hiss/källarprojektet. Genomförd slutbesiktning i mars 2011 resulterade i en del anmärkningar som kommer att åtgärdas av entreprenören innan slutreglering sker.

Finansieringen av vind/hiss/källarprojektet har skett via försäljningen av råvinden. Projektet är redovisat som en regleringspost bland kortfristiga skulder i balansräkningen. Skulden är balanserad bland omsättningstillgångarna som en del av föreningens likvida medel.

Eftersom slutregleringen sker först under våren 2011 har styrelsen kortsiktigt placerat 1,1 mkr av överskottet i fast ränta i 3 månader. Placeringen har skett den 17 december 2010.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Resultatdisposition

Årets underskott	-89 987,56
Balanserat underskott	-271 634,11

Totalt kronor	-361 621,67

Disponeras således i en ny räkning balanserat underskott -361 621,67
Föreningens likviditet är god.

Pantförskrivna lägenheter

Separat förteckning finns hos styrelsen.

Reparations- och underhållsarbeten 2010

Under året har ett antal större reparations- och underhållsarbeten genomförts.

Källare/hiss/vind

Föreningen skrev kontrakt för projektet källare/hiss/vind 2009-10-14. Kontraktet innebar i korthet att källarplanen skulle renoveras med nya förråd både för gat- och gårdshus, hiss etableras i både gat- och gårdshus samt byggnation av vindslägenheter. Kontraktet var ett totalentreprenadkontrakt skrivet med Tribeca Gruppen AB. Mäklarfirma Siv Kraft agerade säljare av vindslägenheterna å Tribeca Gruppens vägnar och SBC kontrakterades som byggprojektledare för Föreningens räkning.

Projektet hade formell byggstart under första och andra veckan i mars. Källaren färdigställdes under våren och en ny fördelning av källarförråd har gjorts.

Byggstart för hissarna beräknades initialt vara 1 april. Trots att hisskonstruktionsarbetet försköts under året, färdigställdes dessa och var under bruk till december 2010. I samband med hisskonstruktionen har även lägenhetsdörrar brandskyddats.

Till december 2010 blev även de fyra nya vindslägenheterna färdigställda för inflyttning vilket skedde under första hälften av december. De nya andelarna är en tvårums lägenhet och en trerums lägenhet per vindsvåning.

Av projektet i sin helhet återstår ett slutförande av ett par punkter – exempelvis målning – i den åtgärdsplan som uppkom i och med slutbesiktningen.

Föreningens andelsvärde var inte helt slutreglerad vid utgången av 2010 med hänsyn till de nya andelarna/lägenheterna, mindre justeringar kommer därför att behöva göras av andelstalen under 2011 när projektet är helt slutfört och alla slutgiltiga mätetal har blivit presenterade för Föreningen. Det som avses är små justeringar och har en begränsad påverkan på varje individuell andel.

Relining

Under 2010 skedde en förbättring av stammar genom så kallad relining, i enlighet med presenterade renoveringsbehov på stämman 2009. Relining-projektet slutfördes enligt tidsplan. Stammarna åtgärdades enligt nedan:

Gathus köksstammar

NO Tidigare belagd, nu belagd 4 tr upp till vind
SO Tidigare belagd, nu belagd 4 tr upp till vind
SV Tidigare belagd, nu belagd 4 tr upp till vind

Gårdshus köksstammar

SV Ej belagd, nu belagd 4 tr upp till vind
NO Tidigare belagd, nu belagd 4 tr upp till vind
SO Tidigare belagd, nu belagd 4 tr upp till vind
NV Tidigare belagd, nu belagd 4 tr upp till vind

Gathus WC-stammar

N Ej belagd, ej bytt, nu belagd 4 tr upp till vind
S Ej belagd, bytt, belagd 4 tr upp till vind

Gårdshus WC-stammar

N Nu belagd från källare till vind, alla lägenheter
S Nu belagd från källare till vind, alla lägenheter

Övriga kommentarer: Wc-stammen söder; nyligen bytt (inom en femårsperiod) och borde hålla i 10-15 år. Wc-stammen norr; detta är ursprungstammen. Svårt att veta hur länge den kommer att hålla tätt. Därför rekommenderar DaKKI att den relinas för att föreningen skall känna sig säker på funktionen de närmsta åren.

Styrelsen mottog under relining-projektets gång ett par klagomål från medlemmar för skador som uppkom i och med projektet. Dessa dokumenterades och åtgärdades sedan av DaKKI.

Trädgårdsprojektet

Trädgårdsprojektet avser färdigställandet av den gemensamma renoveringen av innergården mot fastigheterna mot St:Eriksgatan.

Entreprenören för trädgårdsprojektet – Bygg och Miljö – visade sig vara något lynnig varför hela projektet kom att släpa efter tidsplan. Ursprungligt slutdatum för projektet var 1 juni, men datumet reviderades ett antal gånger. De sju styrelser som satt med i projektgruppen beslutade sig slutligen för att betala för arbetet i etapper, varefter arbetet blev utfört av Bygg och Miljö. Vecka 40 gjordes en slutbesiktning där man jämförde slutresultatet med ursprunglig offert.

Obligatorisk Ventilations-Kontroll (OVK-besiktning)

OVK-besiktning genomfördes 19 maj Habistat. Besiktningsprotokollet kom tillbaka med anmärkningar på alla lägenheter utom två. Styrelsen begärde in offert från Habistat för en åtgärdsplan/kostnadsförslag och gick sedan vidare utifrån denna för att färdigställa anmärkningar för godkänd OVK. Det arbetet kommer att pågå under första månaderna av 2011.

Bredbandsprojekt

Ett bredbandsprojekt initierades under året via leverantören Ownit Broadband AB. Styrelsen fick in 22 "ja" gällande intresse för anslutning, och 3 "nej". 4 svarade ej. Styrelsen beslutade att investera den fasta kostnaden om totalt 87 000 kr som består av 37 uttag á 2000 kr samt 13 000 kr för framdragningsavgift (fiberanslutning). Den löpande kostnaden för varje medlem kommer att vara 89 kr per månad av de som tecknat sig för bredband.

Ordnings- och skötselfrågor

- Tillse att ytterdörrar alltid är stängda, inbrott och stöldar har förekommit. Uteliggare kan komma in. Alla uppmanas att stänga obevakade ytterdörrar.
- Det är föreningsmedlemmars eget ansvar att omhänderta grovsopor. Föreningen innehar inte något grovsoprum och allmänna utrymmen får absolut inte användas för förvaring av grovsopor.
- Vattenskador orsakade av så kallat byggfel ersätts inte av föreningens försäkringsbolag. Föreningen ansvarar för fel orsakade av rörstammen. 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.
- Det åligger balkonginnehavare att själv bekosta skötsel och underhåll av balkong. Balkonginnehavare svarar även för renhållning och snöskottning av balkong.
- Från och med föreningsstämman 2011 skall alla större renoveringar som inbegriper våtskikt, flytt av väggar, förändring av tak, förändringar av kök eller ventilation anmälas och godkännas av styrelsen före byggstart. Alla skador som uppkommer vid otillåten eller icke godkänd renovering bekostas till fullo av lägenhetsinnehavaren.

Verksamhetsåret 2011

Styrelsen har abrupt fått kalla till extrainsatta möten med anledning av att det uppkom starka indikationer på att gården var i akut behov av en renovering. En oberoende konsult, Billy Molin, konstaterade till en början att en provborrning måste genomföras för att fastställa gårdens exakta skick och för att komma fram till en åtgärdsplan. Cement och Betonginstitutet (CBI) gjorde först en okulär besiktning, och sedan en provborrning varefter de konstaterade att den överbyggda gården är i akut behov av totalrenovering (detta gäller både fyllning, bjälklag och yta). Styrelsen arbetar för att ta fram skriftligt underlag för föreningsstämman 4 maj så att man kan besluta när och hur renoveringen skall utföras; förhoppningen är att komma igång direkt efter sommarsemestern eftersom gården i nuvarande skick är en stor risk för alla som vistas under den.

Det har diskuterats en renovering/uppräschning av tvättstugan. Detta projekt har dock lagts på is tills det att gårdsprojektet är klart. Eventuellt renoveras tvättstugan i samband med slutfasen av gårdsrenoveringen.

Radonmätning måste genomföras senast i juli 2011.

Verksamhetsåren 2012-2013

Då 2010-2011 omfattat/omfattar extremt mycket förändringar och arbete i föreningen så är inget ytterligare planerat till 2012-2013 annat än den del av gårds-/tvättstugerenoveringen som eventuellt spiller över till 2012.

Stockholm den 18 april 2011



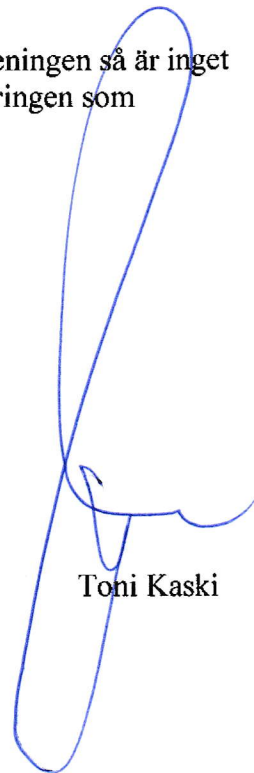
Bassam Shraydeh



Staffan Göjeryd



Mattias Oliveira e Silva



Toni Kaski

RESULTATRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2010

INTÄKTER	2010	2009
Kvartalsavgifter	635 677,00	739 677,00
Lokalhyror	86 670,00	95 432,00
Ränteintäkter	40,74	352,22
Övriga intäkter	30,00	60,00
Summa intäkter	722 417,74	835 521,22
KOSTNADER		
Låneräntor	-12 432,00	-22 101,56
Värdeminskning byggnad	-2 966,00	-2 966,00
Värdeminskning inventarier	-4 155,00	-519,00
Underhållskostnader	-54 045,00	-86 628,00
Trädgårdsprojektet	-11 674,00	-99 002,00
Takbevakning/snöskottning	-39 205,00	-19 056,50
Styrelsearvode	-13 000,00	-13 000,00
Fastighetsförsäkring	-23 443,00	-20 929,00
Värmekostnader	-316 885,00	-261 391,00
Vatten	-38 251,00	-38 638,00
El,gas	-38 956,00	-24 075,00
Städning	-42 000,00	-42 000,00
Div driftkostnader	-11 238,80	-4 943,00
Sophämtning	-16 963,00	-21 316,00
Övriga kostnader	-32 079,50	-26 005,00
Kabel TV	-28 567,00	-28 168,00
Löner och omkostnader	-78 327,00	-77 314,00
Fastighetsskatt	-48 218,00	-43 130,00
Summa kostnader	-812 405,30	-831 182,06
Årets resultat	-89 987,56	4 339,16

BALANSRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2010

TILLGÅNGAR	2010	2009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Bank	42 269,57	54 645,83
Postgiro	2 161 983,46	990 489,76
Skattekonto	9 476,00	13 877,00
Placering Nordea	1 100 000,00	0,00
Summa omsättningstillgångar	3 313 729,03	1 059 012,59
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Diverse fordringar	3 669,00	0,00
Skattefordran	32 590,00	37 678,00
Summa kortfristiga fordringar	36 259,00	37 678,00
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Mark	316 200,00	316 200,00
Byggnad	197 702,82	197 702,82
Värdeminskning byggnad	-90 430,00	-87 464,00
Inventarier	114 033,00	114 033,00
Värdeminskning inventarier	-97 932,00	-93 777,00
Summa anläggningstillgångar	439 573,82	446 694,82
Summa tillgångar	3 789 561,85	1 543 385,41
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
KORTFRISTIGA SKULDER		
Förskottshyror/avgifter	131 272,00	144 095,00
Övriga interimsskulder	184 286,00	125 234,00
Upplupna sociala avgifter	3 623,00	3 161,00
Upplupna prel.skatt	129,00	0,00
Skuld till balkong projekt	2 366,00	7 989,00
Skuld till medlemmar-skatt	25 733,00	25 733,00
Avräkning- vindprojektet	2 936 719,00	618 750,00
Summa kortfristiga skulder	3 284 128,00	924 962,00
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Stadshypotek AB - bottenlån	39 172,00	41 728,00
Stadshypotek AB - bottenlån	35 575,00	37 571,00

Stadshypotek AB - kabel TV	11 527,00	13 068,00
Stadshypotek AB - el-stigare	42 447,00	45 049,00
Handelsbanken - målning	291 296,00	305 603,00
Summa långfristiga skulder	420 017,00	443 019,00

	2010	2009
EGET KAPITAL		
Inbetalda insatser	447 038,52	447 038,52
Balanserat underskott	-271 634,11	-275 973,27
Årets resultat	-89 987,56	4 339,16
Summa eget kapital	85 416,85	175 404,41
 Summa skulder och eget kapital	 3 789 561,85	 1 543 385,41

Kompletterande information till Förvaltningsberättelsen

Med anledning av att vi berör en snar renovering av gårdens bjälklag i årsredovisningen kompletterar vi med denna information.

Innergårdens skick:

Under våren hade vi läckage från gården ner i källaren. För att förstå var läckorna kom ifrån kontaktade styrelsen Billy Molin, konsult från HSB, med stor erfarenhet av betong och innergårdar.

Billy blev mycket oroad av de sprickor och resningar han såg i källaren och av åsarna på gården. Han rekommenderade en undersökning av CBI, Cement och Betong Institutet (som är ett oberoende forskningsinstitut som arbetar med betong och bergmaterial)

CBI gjorde en undersökning av gården 15 mars 2011 där man dels tog upp två hål på gården för att undersöka stålbalkarnas kondition, dels undersökte källarens tak "okulärt" dvs genom att titta på det och analysera sprickor och resningar.

CBI's svar är helt entydigt. Gårdens betong har Mycket låg hållfasthet och balkarna har kraftiga rostangrepp. CBI bedömer att bjälklaget måste rivas och ersättas.

Tilläggas ska att föreningen genom åren haft flera besiktningsmän och kontroller av gården genom åren och har en omfattande dokumentation av detta. Flera åtgärder vidtogs på 80-talet (1982) för att staga upp källartaket och byta fuktigt fyllnadsmaterial etc.

I det materialet framgår att de åtgärder var av akut typ och skulle förlänga gårdens livstid med max 30 år.

Nu är vi framme vid 2011 och 29 år har gått.

Den här perioden oroade sig konsulter och byggbranschen först och främst över stålbalkarnas tillstånd.

Under senare år har ett nytt problem framkommit – betongens hållbarhet. Betong har en livstid, ju bättre blandad den är och ju torrare fyllnadsmaterial den har desto längre håller den.

Har fukt kommit in i fyllnadsmaterialet så sprider det sig i betongen som reagerar med resningar och sprickor med minskad hållfasthet som följd.

I Stockholms innerstad står en lång rad föreningar och fastighetsägare inför samma problem – överbyggda innergårdar spricker och - i vissa fall – rasar helt eller delvis.

Det är inte farligt att gå över eller leka på gården i nuläget. De delar av källaren som bedöms ha mest akut rasrisk har försetts med ett rasskydd.

Billy Molin, konsult från HSB, kommer att närvara vid årsstämman för att gå igenom CBI's rapport och svara på frågor om gårdens skick samt berätta om hur en renovering av ett gårdsbjälklag går till.