

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 u.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.
(Dess 91:e verksamhetsår.)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Clara Norman	Ordförande
Staffan Göjeryd	Kassör
Maria Jenryd	Sekreterare
Sofia Gottberg	Ledamot
Johan Magnusson	Ledamot
Bassam Shraydeh	Suppleant
Stig Andersson	Suppleant

Revisorer

Har varit Kjell Nelénus och Mats Hedberg
Suppleanter: Lisbeth Olsson och Christer Ahlberg

Valberedning

Utses vid behov.

Föreningsfrågor

Medlemsantalet är för närvarande 37 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2011.

Protokoll för föreningsstämma har skickats till samtliga medlemmar.

Styrelsen har haft 11 st. protokollförda sammanträden samt åtskilliga spontana kontakter vid behov.

Av föreningens lägenheter har överlåtelse (medlemskap) skett enligt följande under 2011;

Nr 5	Joel Andersson/Rachel Baran	till	Johan Berner/Mehraneh Mir
Nr 7	Toni Kaski	till	Johan Bergström/Caroline Svensson
Nr 14	Sanna Grönhagen/Daniel Nyman	till	Sara Gustavsson/Tomas Wering
Nr 18	Lin Hallberg/Max Pålsson	till	Carin Ekelund
Nr 23	Stig Andersson	till	Matts Lissjanis
Nr 25	Petter Barhammar	till	Sofia Grafström/Hans Grafström
Nr 26	Frida Anderberg	till	Johanna Sondell
Nr 36	Robin Filipsson	till	Richard Hagman

Lokaler nr 38 och 39 är för närvarande uthyrda.

Fastighetsskötseln

Utförs delvis av boende, men är till stora delar utlagd. Fastighetsägarföreningen utför kontinuerlig tillsyn av fjärrvärmeanläggning och avfuktare i källare. 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 boende. Bassam Shraydeh var ekonomisk förvaltare.

Fastigheten

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

Föreningens lån per 31/12 - 2011

Nr	Lån	Belopp	Ränta	Villkorsperiod	Säkerhet	Inom
1	Stadshypotek (bottenlån)	33 912	fast 3 mån	feb 2012	150 000	150 000
2	Stadshypotek (bottenlån)	36 710	fast 3 mån	feb 2012	75 000	75 000
3	Stadshypotek (el stigare)	39 847	fast 3 mån	april 2012	80 000	80 000
4	Stadshypotek (kabel TV)	9 282	fast 3 mån	april 2012	80 000	80 000
5	Stadshypotek (målning)	276 166	fast 3 mån	mars 2012	145 000	145 000

Ställda panter uppgår till 780 000 kronor (inom 780 000 kr).

Inneliggande pantbrev: 0 kronor

Ansvarsförbindelser: Inga.

Ekonomi

Årets resultat är ett överskott om 30tkr.

De totala kostnaderna för 2011 uppgick till 853tkr.

Årets fastighetsunderhåll blev 100tkr, vilket är 46tkr högre än föregående år. Utöver normalt underhåll har föreningen efter upprepade inbrott i källarförråden bytt låssystem med nya låskolvar i både entrédörrar och källare till en kostnad av 10tkr. Utöver detta är följande kostnader noterbara:

- Reparation av belysning samt installation av skymningsrelä för 12tkr.
- Reparation i musikstudio, av vattenläcka samt tätning av en vägg för 17tkr.
- Ny namntavla och anslagstavla i entrén för 22tkr.

Värmekostnaderna för 2011 blev 19tkr lägre än föregående år. Detta beror i huvudsak på en sen och mild start av vintersäsongen, därmed en lägre förbrukning. Detta märks även på kostnaden för snöskottning och elförbrukningen som är 13tkr respektive 4tkr lägre jämfört med föregående år. Även kostnaden för vatten är 6tkr lägre än föregående år. Kostnaderna för sophämtning är 6tkr högre än föregående år. Orsaken till avvikelsen beror på en återbetalning från renhållningskontoret på 5 326 kr under 2010.

Övriga kostnader visar en minskning om totalt 12tkr jämfört med 2010. Detta beror i huvudsak på att avgiften för fjärrvärmekontroll under perioden januari till september 2011 om 7tkr belastade 2010 års kostnader.

Diverse driftskostnader visar en ökning om 10tkr jämfört med föregående år. I utfallet ingår bl.a. kostnader för container samt trivselkostnader i samband med årsmötet och gårdsstädning.

Kostnader för städ, kabel TV, fastighetsförsäkring samt fastighetsavgift motsvarar normala förändringar. Kostnaden för bredband och hissunderhåll motsvaras av ett separat avgiftsuttag och ingår i medlemsavgifterna.

Räntekostnaderna är 10tkr högre än föregående år vilket beror på högre räntenivåer jämfört med 2010.

Ränteintäkterna om 18tkr härleds till en placering hos Nordea avseende överskottet från vindsförsäljningen. Lokalhyrorna är 14tkr lägre än budgeterat och 7 tkr lägre än föregående år, vilket beror på en kompensation till hyresgästen i lokal 39 i samband med byggnationen av källarförråden.

Övriga intäkter hänförs till en återbetalning från skatteverket pga. för högt beräknad fastighetsavgift avseende 2010.

Balansräkningen visar bland omsättningstillgångar per 2011-12 -31 en kortsiktig placering hos Nordea om 600tkr. Placeringen binds löpande till en fast ränta i 3 månader. Överskottet från vindsförsäljningen är upptagen i balansräkningen under eget kapital. Inbetalda insatser har ökat med 53 tkr och avser andelsinsatser för vindslägenheterna.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Resultatdisposition

Årets överskott	29 849,79
Balanserat underskott	-361 621,67
Totalt kronor	-331 771,88

Disponeras således i en ny räkning balanserat underskott -331 771,88
Föreningens likviditet är god.

Pantförskrivna lägenheter

Separat förteckning finns hos styrelsen.

Reparations- och underhållsarbeten 2011

Under 2011 har en del mer omfattande arbete utförts även om mycket har varit centrerat kring Renovering överbyggd innergård samt färdigställande Källare/hiss/vind projekten.

Renovering överbyggd innergård

I samband med Förvaltningsberättelse för 2010 så omnämndes det akut uppkomna läget för den överbyggda innergården/asfaltsgårdens dåliga skick. En oberoende konsult, Billy Molin HSB Konsult, 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).

I samband med Föreningsstämman 2011-05-04 presenterades ett underlag för samtliga medlemmar, CBIs "Undersökning av Gårdsbjälklag, Fridhemsgatan 70". Dessutom presenterades en grov förväntad kostnadsbild och ett spann för påverkan av avgiften. Tyvärr var

skicket på gården så pass dåligt och det beslutades att arbete skulle utföras så snart det var praktiskt möjligt. I samband med stämman hade styrelsen en förhoppning om att arbetet skulle kunna påbörjas redan under hösten 2011, vilket sedermera visades sig vara lite för optimistiskt då påverkan på musiklokalen var tvungen att utredas mer.

Styrelsen gav Billy Molin uppdraget att kontakta en rad utvalda firmor i en strukturerad upphandling samt att agera som byggkonsult för hela projektet. Styrelsen har även kontrollerat kontaktade firmor och referenser på dessa firmor.

Det företag som kommit med lägst anbud och hade bäst rekommendationer var Dipart som också fick kontraktet. Renoveringen startar i april 2012 och beräknas vara klar september 2012.

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 och SBC kontrakterades som byggprojektledare. Den största delen av detta arbete beskrevs avseende 2010, dock släpade en del saker över till 2011.

Av projektet i sin helhet återstår ett slutförande av ett par punkter inom slutbesiktning.

Trädgårdsprojektet

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

Planen framöver är att varje förening löpande skall kunna bidra med upp till 15 000 kr per år för förbättringar/underhåll. Under 2012 kommer kompletterande plantering göras samt ev. belysning.

Radonmätning

Under 2011 genomfördes den av Miljöförvaltningen påkallade obligatoriska radonmätningen av byggnaderna. Det innebar att Föreningen under ett antal månader har mätinstrument utlagda i ett antal lägenheter i Föreningen. Slutrapport avseende Radonmätning inkommer i början av 2012, men beräknas inte behöva leda till några vidare åtgärder.

Trapphusmålning

Under 2011 genomfördes en trapphusmålning i både gat- och gårdshus. Kostnaden för detta delades med entreprenören för Källare/hiss/vind projektet.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Arbete utfördes i samtliga lägenheter under 2011 för att säkerställa godkänd OVK. Arbetet utfördes utifrån de nedslag Föreningen fått under kontroll 2010.

Säkerhetsdörrar

Under 2011 erbjöds samtliga medlemmar att vara med i ett av Föreningen upphandlat byte av dörrar till säkerhetsdörrar. Totalt genomförde 9 medlemmar ett byte till säkerhetsdörrar från Proloc med säkerhetsklassning 3. Bytet bekostades av de medlemmar som bytte dörrar.

Ordnings- och skötselfrågor

- Tillse att ytterdörrar alltid är stängda, inbrott och stölder 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.
- Ombyggnationer av kök/badrum eller annan ombyggnation av omfattande karaktär måste förankras och godkännas av styrelsen och registrerad firma med behörighet för arbetet ska anlitas. Om detta inte sker är lägenhetsinnehavaren ansvarig att bekosta föreningens självrisk samt övriga kostnader vid eventuell skada.

Verksamhetsåret 2012

Stora delar av 2012 kommer att viga åt arbetet med renoveringen av den överbyggda innergården med byggnadsstart i april 2012 och bedömt färdigställande till september 2012. Av förklarliga skäl kommer denna renovering att involvera alla boende i Föreningen då Styrelsen vill försöka få till en så kostnadseffektiv lösning som möjligt. Bland annat kommer Föreningens medlemmar att få dela på förråd under byggnationen för att Föreningen ska slippa ta kostnader för lagring. Vidare är det tänkt att skapa ett antal interna arbetsgrupper som kan ansvara för olika delar i projektet där Föreningen är ansvarig.

Det är viktigt att samtliga medlemmar följer de anslag som sätts upp på anslagstavlan och i trapphusen för att följa arbetets fortskridande och eventuella åtgärder som enskilda medlemmar måste göra för att säkerställa att arbetet kan utföras effektivt. Ambitionen är att Föreningen efter slutfört arbete med innergården har en gård som håller länge och dessutom både är trivsamt och funktionellt. Medel är avsatt till det i budgeten inför 2012.

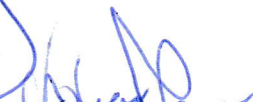
I övrigt under 2012 planeras mindre åtgärder som klassas som normalt underhåll.

Verksamhetsåren 2013-14

Då 2010-12 omfattat/omfattar extremt mycket förändringar och arbete i föreningen så är inget ytterligare planerat till 2013-14 utöver en eventuell renovering av tvättstugan. En renovering av tvättstugan ska i sådana fall omfatta nytt ytskikt, utrensning av onödiga maskiner samt bättre disponering av lokalen. Beslut om det får dock fattas senare när det ekonomiska läget är helt klarlagt efter renoveringen av gården.

Stockholm den 15 april 2012




Clara Norman Staffan Göjeryd Maria Jenryd Johan Magnusson Sofia Gottberg

RESULTATRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2011

INTÄKTER	2011	2010
Kvartalsavgifter	779 956,00	635 677,00
Lokalhyror	79 658,00	86 670,00
Ränteintäkter	17 628,89	40,74
Övriga intäkter	5 278,00	30,00
Summa intäkter	882 520,89	722 417,74
KOSTNADER		
Låneräntor	-21 951,00	-12 432,00
Värdeminskning byggnad	-2 966,00	-2 966,00
Värdeminskning inventarier	-4 155,00	-4 155,00
Underhållskostnader	-99 696,00	-54 045,00
Hiss underhåll	-4 987,00	0,00
Trädgårdsprojektet	-4 018,00	-11 674,00
Takbevakning/snöskottning	-25 761,00	-39 205,00
Styrelsearvode	-13 000,00	-13 000,00
Fastighetsförsäkring	-24 317,00	-23 443,00
Värmekostnader	-297 799,00	-316 885,00
Vatten	-32 339,00	-38 251,00
El,gas	-34 658,00	-38 956,00
Städning	-41 025,00	-42 000,00
Diverse driftkostnader	-20 896,10	-11 238,80
Sophämtning	-23 049,00	-16 963,00
Övriga kostnader	-20 272,00	-32 079,50
Kabel TV	-30 104,00	-28 567,00
Bredband	-27 768,00	0,00
Förvaltning	-74 300,00	-78 327,00
Fastighetsskatt	-49 610,00	-48 218,00
Summa kostnader	-852 671,10	-812 405,30
Årets resultat	29 849,79	-89 987,56

BALANSRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2011**2011****2010****TILLGÅNGAR****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Bank	29 509,07	42 269,57
Plusgiro	540 834,75	2 161 983,46
Skattekonto	9 840,00	9 476,00
Placering Nordea	600 000,00	1 100 000,00
Summa		
omsättningstillgångar	1 180 183,82	3 313 729,03

KORTFRISTIGA**FORDRINGAR**

Diverse fordringar	0,00	3 669,00
Skattefordran	31 198,00	32 590,00
Summa kortfristiga		
fordringar	31 198,00	36 259,00

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mark	316 200,00	316 200,00
Byggnad	197 702,82	197 702,82
Värdeminskning byggnad	-93 396,00	-90 430,00
Inventarier	114 033,00	114 033,00
Värdeminskning inventarier	-102 087,00	-97 932,00
Summa		
anläggningstillgångar	432 452,82	439 573,82

Summa tillgångar**1 643 834,64****3 789 561,85****SKULDER OCH EGET****KAPITAL****KORTFRISTIGA SKULDER**

Förskottshyror/avgifter	247 357,00	131 272,00
Övriga interimsskulder	85 801,00	184 286,00
Upplupna sociala avgifter	5 947,00	3 623,00
Upplupna prel.skatt	2 465,00	129,00
Skuld till balkong projekt	2 366,00	2 366,00
Skuld till medlemmar-skatt	25 733,00	25 733,00
Avräkning- vindprojektet	0,00	2 936 719,00
Avräkning- säkerhetsdörrar	32 430,00	0,00
Summa kortfristiga skulder	402 099,00	3 284 128,00

	2011	2010
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Stadshypotek AB - bottenlån	36 710,00	39 172,00
Stadshypotek AB - bottenlån	33 912,00	35 575,00
Stadshypotek AB - kabel TV	9 282,00	11 527,00
Stadshypotek AB - el-stigare	39 847,00	42 447,00
Handelsbanken - målning	276 166,00	291 296,00
Summa långfristiga skulder	395 917,00	420 017,00
EGET KAPITAL		
Inbetalda insatser	500 038,52	447 038,52
Balanserat underskott	-361 621,67	-271 634,11
Kvarstående medel		
vindförsäljning	677 552,00	0,00
Årets resultat	29 849,79	-89 987,56
Summa eget kapital	845 818,64	85 416,85
Summa skulder och eget kapital	1 643 834,64	3 789 561,85