

Styrelsen för bostadsföreningen Kettingen nr 3 u.p.a får härmed avge redovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.
(Dess 92: verksamhetsår)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Har haft följande sammansättning:

Clara Norman	Ordförande
Staffan Göjeryd	Kassör 1/1-12 – 30/6-13
Krister Ahlberg	Kassör 1/7-12 – 31/12-13
Maria Jenryd	Sekreterare
Johan Magnusson	Ledamot
Per Björk	Ledamot
Mehri Mir	Suppleant
Bassam Shraydeh	Suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Utses vid behov

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 37 109 000 kronor varav byggnad 15 509 000 kr och mark 21 600 000 kr. Den är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Styrelseansvar ingår, ”Brabo”.

Föreningens lån per 31/12 2012

Under året har föreningen löst alla sina befintliga lån (5st) som uppgick totalt till 379 841 kronor. 18 oktober 2012. I samband med lösen upprättades ett nytt lån om 390 000 kronor hos Nordea Banken och löper med en rörlig ränta.

Föreningens krediter per 31/12 2012

Föreningen har en beviljad kredit hos Nordea Banken om 7 005 000 kronor. Byggnadskreditiven användes för att finansiera renoveringen av asfaltsgården. Per balansdagen hade föreningen utnyttjat 5 758 043 kronor.

Ställda panter uppgår till 7 005 000 kronor (inom 7 395 000 kr).

Inneliggande pantbrev: 0 kronor

Ansvarsförbindelser: Inga.

Ekonomi

Årets resultat är ett underskott om 7 152 952 kronor.

De totala kostnaderna för året uppgick till 8,4 mnkr, vilket är 7,5 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen beror i huvudsak på renoveringen av asfaltsgården vilket belastade årets kostnader

med 7,3 mnkr. Utfallet för det totala projektet blev 7,6 mnkr varav 0,3 mnkr belastade år 2011. Finansieringen av asfaltsgården har skett via byggnadskreditiv upptaget hos Nordea Banken på 7 miljoner kronor. Resterande finansieringsbehov har täckts via egna medel.

Årets fastighetsunderhåll har utfallit med 215 tkr, vilket är 155 tkr högre än budgeterat och 116 tkr högre än föregående år. Utöver normalt underhåll har årets kostnader påverkats av följande:

- Åtgärd av en fuktskada i lgh 28 i gårdshuset beräknas utfalla med 46 tkr. Kostnaden har reserverats.
- Slutfakturering med 61 tkr från Tribeca avseende vind/hiss/källarprojektet.
- Slutgiltigt besiktningsprotokoll av vindsprojektet har inte kunnat fastställas. För att föreningen skall kunna reglera ansvarsförhållanden mellan parterna har föreningen anlitat en konsult som skall ta fram ett underlag avseende garantibesiktning av taket i samband med vindsprojektet. Konsultkostnaden uppgick till 40 tkr. Ärendet pågår.

Värmekostnaderna blev 34 tkr högre än föregående år, vilket beror på den kalla vintern. Kostnaden ligger på budget. Kostnaderna för vatten, el, städning, försäkring, sophämtning, kabel TV blev totalt 22 tkr högre än föregående år. Kostnadsökningen motsvarar normala förändringar.

Diverse driftkostnaderna blev 20 tkr högre än föregående år. Avvikelsen beror i huvudsak på kostnader för container mm i samband med vårstäd samt kostnader för transport och återtransport av Piano avseende hyresgästen i källarlokalen i och med renoveringen av asfaltsgården.

Enligt avtal med grannföreningar avseende trädgårdsprojektet har årets resultat belastats med en kostnadsreserv för förbättringar/underhåll om 14 tkr.

De totala intäkterna är 374 tkr högre än föregående år. Medlemsavgifterna är 407 tkr högre och beror på ökade avgiftsuttag för att finansiera renoveringen av asfaltsgården. Intäkterna från hyreslokalerna är 20 tkr lägre och beror på att hyresgästen i källarlokal nr 39 var hyresbefriad under större delen av året medan renoveringen pågick.

Kapitalinkomsterna består av bankränta med 9 tkr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets underskott	- 7 152 952,18
Balanserat överskott	345 780,12
Totalt kronor	- 6 807 172,06

Disponeras således i en ny räkning balanserat underskott – 6 807 172,06

Föreningens likviditet är god.

RESULTATRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2012

INTÄKTER	2012	2011
Kvartalsavgifter	1 186 868,00	779 956,00
Lokalhyror	59 222,00	79 658,00
Ränteintäkter	9 340,20	17 628,89
Övriga intäkter	1 353,00	5 278,00
Summa intäkter	1 256 783,20	882 520,89
KOSTNADER		
Låneräntor	-17 923,00	-21 951,00
Värdeminskning byggnad	-2 966,00	-2 966,00
Värdeminskning inventarier	-4 260,00	-4 155,00
Underhållskostnader	-215 929,00	-99 696,00
Hiss underhåll	-22 125,00	-4 987,00
Trädgårdsprojektet	0,00	-4 018,00
Yttergård	-14 000,00	0,00
Asfaltsgården	-7 358 641,11	0,00
Takbevakning/snöskottning	-16 278,00	-25 761,00
Styrelsearvode	0,00	-13 000,00
Fastighetsförsäkring	-25 429,00	-24 317,00
Värmekostnader	-332 477,00	-297 799,00
Vatten	-42 480,00	-32 339,00
El,gas	-41 454,00	-34 658,00
Städning	-44 625,00	-41 025,00
Diverse driftskostnader	-41 097,27	-20 896,10
Sophämtning	-23 020,00	-23 049,00
Övriga kostnader	-21 343,00	-24 362,00
Kabel TV	-30 664,00	-30 104,00
Bredband	-27 768,00	-27 768,00
Ekonomisk förvaltning	-42 466,00	-41 710,00
Teknisk förvaltning	-30 875,00	-28 510,00
Fastighetsskatt	-53 915,00	-49 610,00
Summa kostnader	-8 409 735,38	-852 681,10
Årets resultat	-7 152 952,18	29 839,79

BALANSRÄKNING FÖR BF KETTINGEN NR 3 UPA 2012

TILLGÅNGAR	2012	2011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Bank	19 068,44	29 509,07
Plusgiro	0,00	540 834,75
Skattekonto	9 563,00	9 840,00
Placering Nordea	0,00	600 000,00
Summa omsättningstillgångar	28 631,44	1 180 183,82
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Diverse fordringar	24 811,00	0,00
Skattefordran	27 943,00	31 198,00
Summa kortfristiga fordringar	52 754,00	31 198,00
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Mark	316 200,00	316 200,00
Byggnad	197 702,82	197 702,82
Värdeminskning byggnad	-96 362,00	-93 396,00
Inventarier	115 295,00	114 033,00
Värdeminskning inventarier	-106 347,00	-102 087,00
Summa anläggningstillgångar	426 488,82	432 452,82
Summa tillgångar	507 874,26	1 643 834,64
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
KORTFRISTIGA SKULDER		
Förskottshyror/avgifter	239 288,00	247 357,00
Övriga interimsskulder	204 387,00	85 801,00
Upplupna sociala avgifter	0,00	5 947,00
Upplupna prel.skatt	0,00	2 465,00
Skuld till balkong projekt	133 648,00	2 366,00
Skuld till medlemmar-skatt	25 733,00	25 733,00
Avräkning- säkerhetsdörrar	0,00	32 430,00
Avräkning Yttergård	14 000,00	0,00
Checkräkningskredit- Nordea	5 807 951,80	0,00
Summa kortfristiga skulder	6 425 007,80	402 099,00
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Stadshypotek AB - bottenlån	0,00	36 710,00
Stadshypotek AB - bottenlån	0,00	33 912,00
Stadshypotek AB - kabel TV	0,00	9 282,00
Stadshypotek AB - el-stigare	0,00	39 847,00
Handelsbanken - målning	0,00	276 166,00
Nordea Banken	390 000,00	0,00

Summa långfristiga skulder	390 000,00	395 917,00
-----------------------------------	-------------------	-------------------

2012

2011

EGET KAPITAL

Inbetalda insatser	500 038,52	500 038,52
Balanserat överskott	345 780,12	-361 621,67
Överskott vindsförsäljning	0,00	677 552,00
Årets resultat	-7 152 952,18	29 849,79
Summa eget kapital	-6 307 133,54	845 818,64

Summa skulder och eget kapital	507 874,26	1 643 834,64
---------------------------------------	-------------------	---------------------