

Årsredovisning 2015

Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

BF Kettingen No 3 U.p.a.
Org. nr 702001-1149

Innehåll:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	8
Ställda säkerhets och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 U.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN

Under perioden från 2015-05-20 – 2016-06-08 har styrelsen haft följande sammansättning:

Per Björk	Ordförande
Krister Ahlberg	Kassör
Stina Carlstedt	Ledamot
Matts Lissjanis	Ledamot
Kristoffer Nilsson	Suppleant (t.o.m. 2015-09-30)
Matilda Landsberg	Suppleant
Maria Theill	Suppleant t.o.m. 2015-08-31

REVISORER

Mats Hedberg	Ordinarie
Jonas Wersch	Ordinarie
Lisbeth Olsson	Suppleanter
Kjell Nelenius	Suppleanter

VALBEREDNING

Utses vid behov.

FÖRENINGSPRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2015.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden samt ytterligare kontakter och möten vid behov.

BF Kettingen 3's medlemsantal är 36 och antalet lägenheter är 38 (16+22) samt 3 lokaler, av dessa har under 2015 överlåtelse skett på följande:

Lgh	Utflyttad	Inflyttad
05	Mehraneh Mir & Johan Berner	Sara Goniband Shoshtari & Raber Amin
06	Maria Paksi & Kjell Jansson	David Cameron
17	Maria Jenryd	Elin Gidlund
21	Stig Andersson	Martina & Daniel Nilsson
22	Kerstin Andersson	Martina & Daniel Nilsson
29	Kristoffer Nilsson	Linnea Troeng & Daniel Steding
35	Maria & Ronny Theill	Alexis Lindhé & Sophia Werne
38	Fredrik Skeppholm	Göran Sandqvist

Föreningen hyr ut 3 lokaler: nr 38, 39 samt ett rum innanför pannrummet.

Följande medlemmar har under året hyrt ut sina lägenheter i andra hand:

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'PB' and 'SK'.

Lgh	Medlem	Andrahandshyresgäst
09	Kjell Nelenius	Owe Nelenius
19	Bibi Eriksson	Isabel Evesen Landström
20	Bassam Shraydeh	? Emil Carlström
21	Stig Andersson	?
24	Mats Hedberg	Mattias Hedberg
29	Kristoffer Nilsson	?
30	Kerstin & Anders Österlind	Marlene Larsson
36	Kerstin & Stig-Lennart Witenheim	Natalie Nilsson & Bojan Stevic Denice Witenheim

FASTIGHETSSKÖTSELN

Föreningen har avtal med följande för skötseln av fastigheten:

- BK Fastighetsservice Ansvarig för fastighetsservice och teknisk förvaltning
- Fastighetsägarföreningen Ansvarar för tillsyn av fjärrvärmeanläggning.
- Jan-Erik Svensson AB Ansvarar för besiktning av tak och snöskottning
- Active Clean Ansvarar för entré- och trapphusstädning, inkl. entrematta

Snöskottning av innergården har sköts av medlemmarna enligt ett rullande schema.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Har utförts i egen regi av Maria Theill, t.o.m. 2015-08-31. Därefter har den ekonomiska förvaltningen övertagits av Ekerö Redovisningsbyrå.

FASTIGHETEN

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 39 898 000 kr, varav byggnad 17 298 000 kr och mark 22 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

FÖRENINGENS LÅN PER 2015-12-31

Föreningen har för närvarande alla fyra lån hos Handelsbanken, totalt 6 944 825 kr. Det mindre lånet avser tidigare genomförda renoveringar. De tre övriga lånen avser finansiering av gårdsrenoveringen och uppgår sammanlagt till 6 615 000 kr och är uppdelade på olika bindningstider.

Per 2015-12-31 är lånen enligt följande:

Belopp [SEK]	Ränta [%]	Bindningstid	Amortering [SEK]
329 825	1,30	Rörlig, 3 mån bindning	23 700
1 015 000	1,30	Rörlig, 3 mån bindning	140 000 ¹⁾
1 900 000	2,78 ²⁾	2016-01-30	0
3 700 000	3,10	2018-01-30	0

¹⁾ Fr.o.m. januari 2016 ligger amorteringen (140 000kr/per) på 3,7 mkr lånet

²⁾ Efter bindningstidens utgång har lånet omförhandlats till rörligt med 3 mån bindning, ränta motsvarande de övriga rörliga lånen.

Handwritten signatures and initials: KA, MA, BA, SE

Ställda panter uppgår till 7 395 000 kr (oförändrat sedan föregående år).

Föreningen har under året amorterat 163 700 kronor på lånen.

EKONOMI

Intäkterna uppgick till 1 449 043 kr. Differensen i medlemsinsatserna jämfört 2014 förklaras med att den avgiftshöjning årsstämman beslutade 2014 fick full effekt.

Differensen i hyresintäkterna beror på att hyresgästen Göran Sandqvist /Sarago fick hyresbefrielse pga. att lokalen vattenskadades och var därmed obrukbar under en period.

Övriga serviceintäkter var lägre jämfört 2014 pga. färre övriga avgifter debiterades ut på medlemmarna.

De totala kostnaderna för året uppgick till 932 295 kr. Avvikelsen jämfört med föregående år förklaras framförallt med investeringen i nya utrustning i tvättstugan och matavfallskvarnar och som redovisas under rubriken "underhållskostnader i resultaträkningen.

Större kostnader utöver normalt underhåll är:

Ny utrustning i tvättstugan	ca 69 tkr
Matavfallskvarnar	ca 87 tkr
Termostater	ca 40 tkr
Vattenskada (delbetalning)	ca 31 tkr
Nytt expansionskärl till värmepanna	ca 44 tkr

Kostnaderna för reparation av hissarna landade betydligt lägre än 2014. Föreningens enskilt största kostnad är värmekostnaden minskade tack vare den milda vintern. Avskrivningskostnaden ökade med hänvisning till investeringen i tvättstugan och matavfallskvarnar.

Årets resultat är ett överskott på 347 620 kr

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

	<u>2015-01-01 -- 2015-12-31</u>
Balanserat underskott	-6 385 769
Årets resultat	347 620
Totalt	-6 038 149

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll avsätts	1 542
Överföring till balanserat resultat	-6 039 691
Totalt	-6 038 149

Handwritten signatures and initials:
 AB KM
 SR
 MU

STYRELSENS ARBETE 2015

Styrelsens fokus i sin ekonomiska strategi är att långsiktigt ha ett kassaflöde i balans och att avgifterna skall ligga på en nivå så de långsiktigt täcker underhåll och renoveringar enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar också för att höja standarden på fastigheten.

Arbetet med att få taket åtgärdat så att det slutligen skall vara tätt och uppfylla dagens säkerhetskrav har pågått under större delen av året. Ett stort arbete har lagts ner på att hitta en plåtfirma att som är villig att åta sig arbetet. Parallellt har styrelsen arbetat med att undersöka möjligheten att föra en process mot entreprenaden Tribeca. I slutet av året hittade styrelsen en plåtfirma som är villiga att åtgärda bristerna. Styrelsen har också börjat jobba med en jurist på SBC. Styrelsen har vänt sig till SBC eftersom projektledaren för hela vindsprojektet kom därifrån.

I samband med undersökning efter inpassage för rättor i källaren i höstas upptäcktes omfattande skador på avgreningsrören i elcentralen från gatuhusets ena stam. Dessa rördelar byttes ut. Arbetet skedde över en dag med minimal störning på vattenförsörjningen för de boende.

Under hösten har vi genom Fagerströms Konsult och Byggnads AB skickat ut förfrågan på fönsterrenovering. Vi fick in flera offerter och har beslutat oss för att använda oss av AB Kuggholmen. Samma företag som renoverade Göran's cykelverkstad när det blev vattenskadad där. Detaljerat information om hur renovering kommer att gå till kommer inom kort. Vad det ser nu så startar renoveringen i augusti 2016.

Matavfallskvarnen är en miljövänlig produkt som gör att matsvinnet kan malas ner till små partiklar och sköljas bort genom avloppsroren. Enligt tidigare mätningar har man sett att föreningar som installerat en matavfallskvarn har fått "renare" rör och inte behövt göra en avloppsrensning som annars kan behöva göras i gamla hus och rör.

Föreningen investerade 2015 till att installera matavfallskvarnar i samtliga hushåll där det gick att installera, med undantag för hushåll med gamla kök. Totalt köpte vi in och installerade 30 kvarnar i föreningen och bestämde att de som inte har kvarn installerat måste sätta in sådan vid ombyggnation av kök.

Installationen av matavfallskvarnen är en ekonomisk investering för föreningen då den gör att vi kan minska våra sophanteringskostnader. Vi har med start 9 maj dragit ned på antalet hämtningar samt tömning av soporna från 6 säckar 3ggr/vecka till 6 säckar 2ggr/vecka.

Under året har styrelsen gått över till ett elektroniskt arkiv i tjänsten Box. Protokoll, informationsblad och andra underlag lagras numer där och inte fysiskt vilket gör det enklare att se till att alla i styrelsen har samma version av dokumenten och underlättar överlämningen till kommande styrelser. Vi har varit med om ett par incidenter då styrelsemedlemmars datorer havererat och dokument gått förlorade; risken för detta torde vara mindre nu.

Sedan tidigare distribueras all medlemsinformation elektroniskt till de medlemmar som lämnat en e-postadress. För att även i förekommande fall kunna hålla hyresgäster (både första- och andrahandsgäster) informerade där det behövs vill vi ha e-postadresser till dessa också.

Vi har varit på ett informationsmöte hos polisen på Kungsholmen där vi fick en mycket informativ genomgång vad vi som grannar kan göra tillsammans för att hålla "tjuvarna" borta. Information av allt som Polisen förmedlade finns på Brf. Kettingen's hemsida.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature, and smaller initials like 'AB', 'MM', and 'a'.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

mm AB
SE
MM

RESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
Rörelse intäkter			
Årsavgifter, bostäder		1 328 372	1 224 608
Hysesintäkter, lokaler		105 279	112 252
Övriga Serviceavgifter		15 392	46 827
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 449 043	1 383 687
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader		- 188 564	- 95 254
Hiss underhåll		- 27 141	- 69 730
Yttergård		0	- 9 094
Takbevakning/Snöskottning		- 14 806	- 18 759
Städning		- 44 616	- 45 783
Värmekostnader		- 285 054	- 297 857
Vatten		- 43 140	- 33 367
El		- 36 536	- 39 242
Sophämtning		- 45 588	- 40 947
Diverse driftskostnader		- 4 714	- 26 843
Kabel TV		- 25 450	- 32 264
Bredband		- 16 146	- 27 768
Övriga kostnader		- 7 507	- 5 874
Fastighetsförsäkring		- 21 049	- 21 625
Styrelsearvode		0	0
Teknisk förvaltning		- 59 816	- 30 875
Redovisningstjänster		- 29 359	0
Fastighetsskatt		- 47 979	- 48 081
Avskrivning Byggnad	1	- 2 979	- 2 966
Avskrivning inventarier	1	- 31 864	- 4 057
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 932 295	- 850 386
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		516 749	533 301
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		2 272	1 580
Räntekostnader och liknande kostnader		- 171 401	- 204 399
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa Finansiella poster</i>		- 169 129	- 202 819
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		347 620	330 482
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter skatt		347 620	330 482
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		347 620	330 482

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och Mark	2	408 643	411 609
Inventarier	3	124 513	736
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		533 156	412 345
Summa anläggningstillgångar		533 156	412 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		1 668	1 453
Skattefordran		25 589	25 993
Övriga kortfristiga fordringar		2 475	8 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 084	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 816	35 608
Kassa och bank			
Handelsbanken		784 716	-
Plusgiro		507 604	640 192
Swedbank		17 601	18 601
Sparkonto		-	451 365
<i>Summa kassa och bank</i>		1 309 921	1 110 158
Summa omsättningstillgångar		1 352 737	1 145 766
Summa tillgångar		1 885 893	1 558 111

BALANSRÄKNING Forts.

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 039	500 039
Fonder för yttre underhåll		16 317	5 931
<i>Summa bundet eget kapital</i>		516 356	505 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 6 385 769	- 6 705 866
Årets resultat		347 620	330 482
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 6 038 149	- 6 375 384
Summa eget kapital		- 5 521 793	- 5 869 414
Långfristiga skulder			
Stadshypotek 1		300 200	347 600
Stadshypotek 2		6 480 925	6 620 925
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 781 125	6 968 525
Kortfristiga skulder			
Skulder till medlemmar		28 100	28 100
Leverantörsskulder		186 932	0
Kortfristig del av låneskulder (förfaller ≤ 1 år)		163 700	140 000
Förskottshyror/avgifter		227 829	200 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	90 889
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		626 561	459 000
Summa eget kapital och skulder		1 885 893	1 558 111

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'MA', 'B', and 'Mly'.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ställda säkerheter	6		
<i>Panter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		7 395 000	7 395 000
Summa ställda tillgångar		<u>7 395 000</u>	<u>7 395 000</u>
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 inga

DA B
M4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1, årsredovisning i mindre aktieföretag. Då det är första året bolaget tillämpar dessa principer kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan åren.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Avskrivningar

Föreningar tillämpar följande avskrivningsregler

Byggnad	67 år
Inventarier	5 år

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

2. Byggnad och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Mark	316 200	316 200
Byggnad	197 703	197 703
<i>Utgående anskaffningsvärde för byggnad och mark</i>	513 903	513 903
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	- 102 294	- 99 328
Årets avskrivningar på byggnad	- 2 966	- 2 966
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	- 105 260	- 102 294
<i>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</i>	408 643	411 609

3. Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	115 295	115 295
Årets inköp	155 641	0
<i>Utgående anskaffningsvärde för inventarier</i>	270 936	115 295
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	- 114 559	- 110 502
Årets avskrivningar på inventarier	- 31 864	- 4 057
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier</i>	- 146 423	- 114 559
<i>Utgående redovisat värde på inventarier</i>	124 513	736

4. Eget Kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	500 039	11 124	- 6 711 057	330 482
Disposition av föregående års resultat:				
Fondering		5 193		
Balanseras i ny räkning			325 289	- 330 482
Årets resultat				347 620
Belopp vid årets utgång	500 039	16 317	- 6 385 769	347 620

5. Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 126 325	6 290 025
<i>Totalt</i>	6 126 325	6 126 325
Belopp som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	818 500	818 500
<i>Totalt</i>	818 500	818 500

6. Skulder för vilka säkerhet ställts

	2015-12-31		2014-12-31	
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder till kreditinstitut	6 944 825		7 108 525	
Säkerhet: Fastighetsinteckning		7 395 000		7 395 000
<i>Summa skulder för vilka säkerheter ställts</i>	6 944 825	7 395 000	7 108 525	7 395 000

Stockholm den 2016-05-25


Per Björk
Ordförande

Krister Ahlberg
Kassör


Stina Carlstedt



Matts Lissjanis

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Jonas Wersch



Mats Hedberg

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Kettingen nr 3, Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2015 - 31 december 2015.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.


Vi tillstyrker

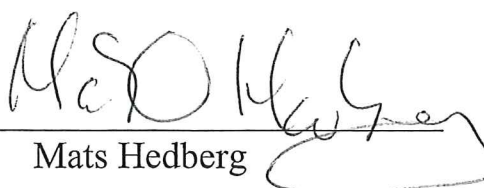
a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets överskott disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 8 Juni 2016


Jonas Wersch


Mats Hedberg