

Årsredovisning 2018

Räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

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

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar
Ställda säkerheter

Sid

1
4
5
7
9

LH MM ⁷⁰ ~~70~~ BS

Styrelsen för Bostadsföreningen Kettingen nr 3 U.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN

Under perioden från 2018-06-12 – 2019-06-12 har styrelsen haft följande sammansättning:

Krister Ahlberg	Ledamot, Ordförande
Åsa Dolk	Ledamot, Kassör
Louise Högdahl	Ledamot, Sekreterare
Caisa Skarendahl	Ledamot
Per-Olof Mazetti	Ledamot
Per Björk	Suppleant

REVISORER

Mats Hedberg	Ordinarie
Bassam Shraydeh	Ordinarie

VALBEREDNING

Utses vid behov.

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hålls den 13 juni 2019

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 året överlåtelse skett på följande:

Lgh	Utflyttad	Inflyttad
25	Jenny Näsholm	Thomas & Kristina Färdig
11/12	Jens & Beatrice Ewert	Håkan & Susanne Löfgren
42	Catarina Ingebro/Jonas Wersch	Eva Holm

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

FASTIGHETSSKÖTSELN

Föreningen har avtal med följande för skötseln av fastigheten:

- BK Fastighetsservice Ansvarig för fastighetsservice och teknisk förvaltning
- Fastighetsägarföreningen Ansvarar för tillsyn av fjärrvärmeanläggning.
- Active Clean / Evident Clean Ansvarar för entré- och trapphusstädning, inkl. entrématta

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

EKONOMISK FÖRVALTNING

Utförs av Ekerö Redovisningsbyrå.

FASTIGHETEN

Föreningen äger Kättingen nr 28 i S:t Görans församling. Taxeringsvärdet är 49 674 000 kr, varav byggnad 16 674 000 kr och mark 33 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

FÖRENINGENS LÅN PER 2018-12-31

Föreningen har per 2018-12-31 fyra lån hos Handelsbanken, totalt 7 506 676 kr. Amortering under 2018 var 116 667 kr och räntekostnaden var 82 509 kr.

Per 2018-12-31 är lånen enligt följande:

Avtalstyp	Bindningstid	Aktuell skuld SEK	Räntesats %	Slutförfalldag
Hypotekslån	1 år	1 721 663,00	0,95	2019-01-30
Hypotekslån	2 år	1 721 663,00	1,05	2020-01-30
Hypotekslån	4 år	2 084 175,00	1,34	2021-10-30
Hypotekslån	5 år	1 979 175,00	1,54	2022-10-30

Ställda panter uppgår till 7 659 000 kr.

EKONOMI

Föreningens intäkter landade på 1 522 243 kr.

Årets resultat är ett överskott om 374 454 kr.

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat underskott	-7 100 988
årets resultat	374 454
Totalt	-6 726 534

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Till Fond för yttre underhåll avsätts	1 542
överföring till balanserat resultat	-6 728 076
Totalt	-6 726 534

STYRELSENS ARBETE 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Vid stämman 2018 presenterade styrelsen ett förslag på en serie delprojekt syftande till att lyfta kvaliteten, värdet och trevnaden hos de offentliga utrymmena i bostadsrättsföreningen. Dessa debatterades och antogs med en prioriteringsordning och en budget låst på 1 MSEK lånefinansierat. I enlighet med stämmobeslutets prioritering genomfördes först en uppdatering av el och belysning i källare och trapphus, i kombination med den ytskiktsrenovering på bottenplan som krävdes för att återställa skador som uppstod i samband med detta. Gården gjordes i ordning med snickeribygga planteringslådor. Ett utekök byggdes med bl.a. nya grillmöjligheter samt att nya trädgårdsmöbler köptes in.

Fönsterrenoveringen som påbörjade under 2016 avslutades under 2017.

OVK besiktning utfördes i februari 2017, ventilationsfirma togs in under hösten 2017 för att åtgärda nedslagen. Målet var att få allt utfört och godkänd av OVK i början på 2018, vilket vi också fick.

Föreningens 1-åriga lån löpte ut i januari 2019 och lades om till ett 4-årigt lån.

RESULTAT OCH STÄLLNING

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

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 328 372	1 328 372
Lokalhyror		133 502	112 534
Övriga intäkter		60 369	5 420
Summa intäkter		1 522 243	1 446 326
Fastighetskostnader			
Reparation och underhållskostnader		-166 722	-1 153 076
Hiss underhåll		-33 537	-28 830
Takbevakning/Snöskottning		-19 883	-11 261
Städning		-40 455	-42 754
Värmekostnader		-333 997	-306 853
Vatten		-50 767	-49 522
El		-30 904	-36 729
Sophämtning		-41 042	-41 380
Diverse driftskostnader		-30 273	-58 767
Kabel TV		-14 690	-14 490
Bredband		-21 528	-21 528
Övriga kostnader		-23 179	-12 431
Fastighetsförsäkring		-23 170	-23 170
Teknisk förvaltning		-81 560	-62 567
Redovisningstjänster		-40 953	-42 987
Fastighetsskatt		-54 872	-56 223
Avskrivning byggnad	1	-2 966	-2 966
Avskrivning markanläggningar	1	-8 921	-
Avskrivning inventarier	1	-31 128	-31 129
Summa rörelsekostnader		-1 050 547	-1 996 663
Rörelseresultat		471 696	-550 337
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-97 242	-159 376
Summa finansiella poster		-97 242	-159 376
Resultat efter finansiella poster		374 454	-709 713
Resultat före skatt		374 454	-709 713
Årets resultat		374 454	-709 713

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	2	399 745	402 711
Markanläggningar	3	169 499	-
Inventarier	4	31 128	62 256
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>600 372</u>	<u>464 967</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		600 372	464 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		279	4 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 390	21 528
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 669</u>	<u>25 868</u>
Kassa och bank			
Handelsbanken (huvudkonto)		692 345	311 433
Handelsbanken (reparationskonto)		408 509	754 753
Plusgiro		28 152	29 382
Swedbank		16 101	16 601
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 145 107</u>	<u>1 112 169</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 155 776	1 138 037
Summa tillgångar		1 756 148	1 603 005

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- uppgifter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 039	500 039
Fond för yttre underhåll		20 943	19 401
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>520 982</u>	<u>519 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 100 988	-6 389 733
Årets resultat		374 454	-709 713
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 726 534</u>	<u>-7 099 446</u>
<i>Summa eget kapital</i>		-6 205 552	-6 580 006
Långfristiga skulder			
	5		
Stadshypotek		7 366 676	7 459 646
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 366 676</u>	<u>7 459 646</u>
Kortfristiga skulder			
Skuld till medlemmar		28 100	28 100
Leverantörsskulder		82 281	146 338
Skatteskulder		4 461	4 063
Kortfristig del av låneskulder (förfaller inom ett år)		140 000	163 697
Förskottshyror/avgifter		241 972	304 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 210	76 576
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>595 024</u>	<u>723 365</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 756 148	1 603 005

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

1. Avskrivningar

Bolaget tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

2. Byggnad och mark	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
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	-111 192	-108 226
Årets avskrivningar på byggnad	-2 966	-2 966
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på byggnad</i>	-114 158	-111 192
<i>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</i>	399 745	402 711

3. Markanläggningar*Anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	178 420	-
Utgående anskaffningsvärde för markanläggningar	178 420	0

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar på markanläggningar	-8 921	-
Utgående avskrivningar enligt plan på markanläggningar	-8 921	0

Utgående redovisat värde för markanläggningar **169 499** **62 256**

4. Inventarier

2018-12-31 **2017-12-31**

Anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	270 936	270 936
Årets inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	270 936	270 936

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-208 680	-177 551
Årets avskrivningar på inventarier	-31 128	-31 129
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-239 808	-208 680

Utgående redovisat värde för inventarier **31 128** **62 256**

5. Långfristiga skulder

2018-12-31 **2017-12-31**

Belopp som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:

Övriga skulder till kreditinstitut	6 806 676	6 804 843
Totalt	6 806 676	6 804 843

Belopp som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:

Övriga skulder till kreditinstitut	700 000	700 000
Totalt	700 000	700 000

6. Ställda säkerheter


2018-12-312017-12-31

Fastighetsinteckning

7 659 000

7 659 000

Stockholm den


Christer Ahlberg
Ordförande

Åsa Dolk
Kassör


Per-Olof Mazetti



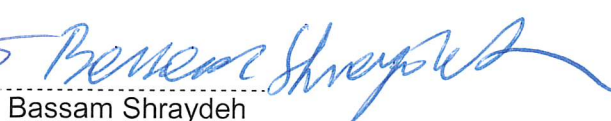
Louise Högdahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Mats Hedberg



Bassam Shraydeh