

Årsredovisning

för

Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Terrassen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2012.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 20 maj 2008 förvärvat fastigheten Banvallen 3 i Norrtälje kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 4 076 kvm. I fastigheten finns också en butikslokal med en total yta om 148 kvm som är uthyrd. Föreningen disponerar 32 garageplatser i källarplanet.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Nytt försäkringsbolag fr.o.m. den 1 februari 2015 är Gjensidige.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, lägenhetsförråd i källaren och styrelserum m.m.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Terrassen 1 och Brf Terrassen 2 avseende underbyggt garage, garageport, innegård, belysning, ledningar för el-, värme, dag- och spillvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Tredimensionell fastighet för kommunalt garage i ett plan har bildats, varvid även erforderliga servitut för dess tekniska försörjning har bildats inom fastigheten. Till förmån för fastigheten har servitut bildats avseende bl.a. trapphus, ledningar och tillsyn av bärande konstruktioner inom den tredimensionella fastigheten. Förrättning avseende kommunens garage genomfördes den 14 oktober 2009.

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Interflora	Fresh Butik	ja	148	2018-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler .

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 1 719 696 kr (1 269 696 kr).

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår med 1% av lokaltaxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 71 157 000 varav byggnadsvärdet är 53 685 000 kr och markvärde 17 472 000 kr. Av fastighetens taxeringsvärde avser 67 200 000 kr bostäder och 3 957 000 kr lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Enligt underhållsplanen från 2014 bör avsättning till yttre fond göras med 600 tkr per år.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Under år 2014 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 697 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade avgifter 2015.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Drifteknik AB om fastighetsskötsel och med Inspira AB om trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2014 haft följande sammansättning:

Nils-Erik Norström	Ledamot	Ordförande
Gunilla Svanberg	Ledamot	Kassör
Eva Norström	Ledamot	Sekreterare
Elke Mackel Karlsson	Ledamot	
Lorang Björso	Ledamot	
Günter Gerhardt	Ledamot	
Marita Breidenskog	Ledamot	
Johan Lundkvist	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring funnits hos Trygg Hansa, Gjensidige fr.o.m. 1/2 -15.

Revisorer

Alexandra Lindqvist
Hammarbergs Revisionsbyrå

Ordinarie

Karin Hammarberg
Hammarbergs Revisionsbyrå

Suppleant

Valberedning

Per Hansson
Åsa Westerberg

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens planerade underhåll

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan på 30 år.

Utfört underhåll under 2014

Under året har inget underhåll gjorts.

Planerat underhåll kommande år

2015 Avseende grönområde, ca 60 tkr

2016 Inget planerat

2017 Grönområdets gångar, ca 15 tkr

Förändring av likvida medel

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat efter finansiella poster	668 874	475 052
Årets avskrivningar	<u>510 156</u>	<u>505 789</u>
Resultat exkl avskrivningar	1 179 030	980 841
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 20 450	31 079
Årets amorteringar	-1 719 696	-1 269 696
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Aktiverade investeringar	<u>-0</u>	<u>-137 278</u>
Förändring likvida medel	-561 116	-395 054
Likvida medel vid årets början	888 254	1 283 308
Likvida medel vid årets slut	327 138	888 254

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (74) medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (7) överlåtelse. För närvarande finns ingen beviljad andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 491,33	3 504,86	3 550,45	3 546,91
Resultat efter finans.poster, tkr	668,87	475,05	806,27	974,03
Soliditet, %	76,12	75,07	74,29	72,97
Genomsnittlig skuldränta, %	2,57	3,55	3,47	3,48
Fastighetslån/kvm, kr	8 077,00	8 499,00	8 889,00	9 369,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 033 895
årets vinst	668 874
	3 702 769
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	600 000
i ny räkning överföres	3 102 769
	3 702 769

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 491 326	3 504 861
Summa rörelseintäkter		3 491 326	3 504 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 261 505	-1 178 616
Övriga externa kostnader	3	-165 400	-152 425
Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter	4	-20 346	-42 512
Avskrivningar	5, 6	-510 156	-505 789
Summa rörelsekostnader		-1 957 407	-1 879 342
Rörelseresultat		1 533 919	1 625 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 520	103 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-869 565	-1 254 453
Summa finansiella poster		-865 045	-1 150 467
Resultat efter finansiella poster		668 874	475 052
Årets resultat		668 874	475 052

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	139 933 702	140 435 402
Inventarier, verktyg och installationer	6	32 386	40 842
Summa materiella anläggningstillgångar		139 966 088	140 476 244
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	95 000	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		95 000	95 000
Summa anläggningstillgångar		140 061 088	140 571 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	367 097	448 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 453	57 421
Summa kortfristiga fordringar		425 550	506 123
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	479 832
Summa kassa och bank		0	479 832
Summa omsättningstillgångar		425 550	985 955
SUMMA TILLGÅNGAR		140 486 638	141 557 199

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 665 000	102 665 000
Fond för yttre underhåll		563 757	441 477
Summa bundet eget kapital		103 228 757	103 106 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 033 895	2 681 123
Årets resultat		668 874	475 052
Summa fritt eget kapital		3 702 769	3 156 175
Summa eget kapital		106 931 526	106 262 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	31 800 836	33 820 836
Summa långfristiga skulder		31 800 836	33 820 836
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 120 000	819 696
Förskott från kunder		15 000	0
Leverantörsskulder		99 622	141 438
Skatteskulder		79 140	82 800
Övriga skulder		12 305	6 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	428 209	422 914
Summa kortfristiga skulder		1 754 276	1 473 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 486 638	141 557 199
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		38 675 000	38 675 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2)
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 (K2) *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 841 393	2 841 420
Hyror lokaler	237 840	237 840
P-plats och garage	311 200	320 000
Kabel-tv och bredband	115 200	115 200
Övriga ersättningar och intäkter	4 064	0
Hyses- och avgiftsbortfall	-18 400	-9 600
Öres- och kronutjämnning	29	1
	3 491 326	3 504 861

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	35 160	70 742
Trädgårdsskötsel	91 665	57 545
Städ	53 343	34 959
Snöröjning/sandning	3 438	1 734
Hisskostnader	53 265	28 677
Besiktningkostnader	4 256	0
Gemensamhetsanläggning	4 639	9 939
Reparationer	28 376	67 559
Hissreparationer	36 241	16 042
Planerat underhåll	35 605	2 461
El	39 303	63 144
Värme	392 269	419 983
Vatten och avlopp	164 383	159 018
Avfallshantering	61 953	60 744
Försäkringskostnader	41 762	36 604
Självrisker	52 729	0
Kabel-tv	142 232	142 200
Förbrukningsinventarier	17 428	6 164
Förbrukningsmaterial	3 460	1 100
Öresutjämnning	-2	1
	1 261 505	1 178 616

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	39 570	39 570
Porto	3 044	4 653
Föreningsgemensamma kostnader	0	0
Revisionsarvode	11 292	23 805
Ekonomisk förvaltning	69 736	73 617
Bankkostnader	2 952	2 456
Konsultarvoden	11 311	0
Underhållsplan	17 221	0
Övriga poster	10 275	8 324
Öresutjämning	-1	0
	165 400	152 425

Not 4 Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter

	2014	2013
Styrelsearvode	17 000	36 333
Sociala avgifter	3 346	6 179
Övriga personalkostnader	0	0
	20 346	42 512

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-904 598	-400 245
Årets avskrivningar	-501 700	-504 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 406 298	-904 598
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	139 933 702	140 435 402
Taxeringsvärden byggnader	53 685 000	53 685 000
Taxeringsvärden mark	17 472 000	17 472 000
	71 157 000	71 157 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	42 278	0
Inköp		42 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 278	42 278
Ingående avskrivningar	-1 436	
Årets avskrivningar	-8 456	-1 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 892	-1 436
Utgående redovisat värde	32 386	40 842

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883, 50 st aktier	95 000	95 000
	95 000	95 000

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	39 958	40 243
Avräkningskonto förvaltare	327 139	408 459
	367 097	448 702

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkring	3 494	3 328
Förutbetald kabel-tv	35 581	35 550
Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 378	18 543
	58 453	57 421

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	441 477	2 681 123	475 052
Disposition av föregående års resultat:			122 280	352 772	-475 052
Årets resultat					668 874
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	563 757	3 033 895	668 874

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	1,45	2015-02-14	10 250 000	11 150 000
Nordea 3-mån	1,30	2015-03-19	13 000 000	13 500 000
Swedbank	3,50	2015-01-23	9 670 836	9 990 532
Planerad amortering nästa år			-1 120 000	-819 696
			31 800 836	33 820 836

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna elkostnader	4 635	5 010
Upplupna värmekostnader	49 230	47 108
Upplupen kostnad fastighetskötsel	30 920	20 100
Upplupna räntekostnader	30 550	45 986
Upplupna styrelsearvoden	11 333	11 333
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 230	2 230
Beräknat revisionsarvode	10 000	22 000
Övriga upplupna kostnader	0	6 877
Förutbetalda avgifter och hyror	289 311	262 271
	428 209	422 915

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Norrtälje den _____ 2015

Nils-Erik Norström
Ordförande

Gunilla Svanberg
Ledamot

Lorang Björso
Ledamot

Eva Norström
Ledamot

Elke Mackel Karlson
Ledamot

Günter Gerhardt
Ledamot

Marita Breidenskog
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den _____ 2015

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarbergs revisionsbyrå