

Årsredovisning
för
Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Terrassen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 Gjensidige. Nytt försäkringsbolag fr.o.m. den 1 februari 2016 är Trygg Hansa.

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 1 720 000 kr (1 719 696 kr).

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var 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.

Kommunal fastighetsavgift för 2015 uppgår till 621 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. 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 673 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 2015 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 697 kr/kvm. Årsavgifterna sänktes med 15 procent den 1 januari 2016, genomsnittlig årsavgift därefter 593 kr/kvm.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 74 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 12 (9) st samt antalet avgående medlemmar 13 (9) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 73 medlemmar.

Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har inte medgivit att någon lägenhet upplåtits i andra hand under året. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2015 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året haft tolv (tolv) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring funnits hos Gjensidige, Trygg Hansa fr.o.m. 1/2 -16.

Revisorer

Alexandra Lindqvist
Hammarbergs Revisionsbyrå

Ordinarie

Karin Hammarberg
Hammarbergs Revisionsbyrå

Suppleant

Valberedning

Per Hansson
Tomas Segerstedt

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utfört underhåll under 2015

Installation av ventiler, 46 460 kr

OVK-besiktning, 71 276 kr

Planerat underhåll kommande år

2016 Garage, ca 13 tkr

2017 Innergård, ca 15 tkr

2018 Inget planerat

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 480,72	3 491,33	3 504,86	3 550,45
Resultat efter finans.poster, tkr	1 159,84	668,87	475,05	806,27
Soliditet, %	77,25	76,12	75,07	74,29
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	2,57	3,55	3,47
Fastighetslån/kvm, kr	7 655,00	8 077,00	8 499,00	8 889,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat efter finansiella poster	1 159 836	668 874
Årets avskrivningar	<u>510 156</u>	<u>510 156</u>
Årets resultat exkl avskrivningar	1 669 992	1 179 030
Förändring fordringar exkl avräkningskonto förvaltare och kortfristiga skulder exkl amorteringar	90 816	- 20 450
Årets amorteringar	- 1 720 000	- 1 719 696
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Årets aktiverade investeringar	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Förändring av likvida medel	40 808	-561 116
Likvida medel vid årets början	327 138	888 254
Likvida medel vid årets slut	367 946	327 138

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 102 769
årets vinst	1 159 836
	4 262 605

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	673 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-117 736
i ny räkning överföres	3 707 341
	4 262 605

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

Resulträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 480 721	3 491 326
Summa rörelseintäkter		3 480 721	3 491 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 318 918	-1 261 505
Övriga externa kostnader	4	-172 517	-165 400
Personalkostnader	5	-36 480	-20 346
Avskrivningar	6, 7	-510 156	-510 156
Summa rörelsekostnader		-2 038 071	-1 957 407
Rörelseresultat		1 442 650	1 533 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 589	4 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 403	-869 565
Summa finansiella poster		-282 814	-865 045
Resultat efter finansiella poster		1 159 836	668 874
Årets resultat		1 159 836	668 874

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	139 432 002	139 933 702
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 930	32 386
Summa materiella anläggningstillgångar		139 455 932	139 966 088
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	95 000
Summa anläggningstillgångar		139 455 932	140 061 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	407 886	367 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 712	58 453
Summa kortfristiga fordringar		466 598	425 550
Summa omsättningstillgångar		466 598	425 550
SUMMA TILLGÅNGAR		139 922 530	140 486 638

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 665 000	102 665 000
Fond för yttre underhåll		1 163 757	563 757
Summa bundet eget kapital		103 828 757	103 228 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 102 769	3 033 895
Årets resultat		1 159 836	668 874
Summa fritt eget kapital		4 262 605	3 702 769
Summa eget kapital		108 091 362	106 931 526
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	29 780 736	31 800 836
Summa långfristiga skulder		29 780 736	31 800 836
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 420 000	1 120 000
Förskott från kunder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		99 822	99 622
Skatteskulder		108 948	79 140
Övriga skulder		12 343	12 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	394 319	428 209
Summa kortfristiga skulder		2 050 432	1 754 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 922 530	140 486 638
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		38 675 000	38 675 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2)

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på 200 år, dvs. med 0,5% per år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 501 700 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 841 420	2 841 393
Hyror lokaler	237 840	237 840
P-plats och garage	307 200	311 200
Kabel-tv och bredband	115 200	115 200
Övriga ersättningar och intäkter	0	4 064
Hyses- och avgiftsbortfall	-20 933	-18 400
Öres- och kronutjämnig	-6	29
	3 480 721	3 491 326

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	57 056	35 160
Trädgårdsskötsel	85 782	91 665
Städ	54 769	53 343
Snöröjning/sandning	4 626	3 438
Hisskostnader	79 357	53 265
Besiktningkostnader	0	4 256
Gemensamhetsanläggning	5 090	4 639
Reparationer	12 025	28 376
Hissreparationer	0	36 241
Planerat underhåll	117 736	35 605
El	46 734	39 303
Värme	379 975	392 269
Vatten och avlopp	201 998	164 383
Avfallshantering	65 554	61 953
Försäkringskostnader	42 385	41 762
Självrisker	0	52 729
Kabel-tv	142 324	142 232
Förbrukningsinventarier	18 952	17 428
Förbrukningsmaterial	4 555	3 460
Öresutjämnig	0	-2
	1 318 918	1 261 505

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	39 570	39 570
Fastighetsavgift	29 808	0
Porto	4 020	3 044
Revisionsarvode	7 892	11 292
Ekonomisk förvaltning	74 336	69 736
Bankkostnader	2 000	2 952
Konsultarvoden	0	11 311
Underhållsplan	0	17 221
Övriga poster	14 891	10 275
Öresutjämning	0	-1
	172 517	165 400

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	30 000	17 000
Sociala avgifter	6 480	3 346
	36 480	20 346

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-1 406 298	-904 598
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 907 998	-1 406 298
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	139 432 002	139 933 702
Taxeringsvärden byggnader	53 685 000	53 685 000
Taxeringsvärden mark	17 472 000	17 472 000
	71 157 000	71 157 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	42 278	42 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 278	42 278
Ingående avskrivningar	-9 892	-1 436
Årets avskrivningar	-8 456	-8 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 348	-9 892
Utgående redovisat värde	23 930	32 386

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883, 50 st aktier	0	95 000
	0	95 000

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	39 940	39 958
Avräkningskonto förvaltare	367 946	327 139
	407 886	367 097

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkring	3 536	3 494
Förutbetald kabel-tv	35 581	35 581
Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 595	19 378
	58 712	58 453

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	563 757	3 033 895	668 874
Disposition av föregående års resultat:			600 000	68 874	-668 874
Årets resultat					1 159 836
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	1 163 757	3 102 769	1 159 836

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

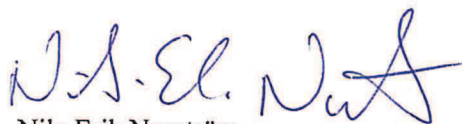
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	0,524	2016-01-23	9 050 736	9 670 836
Roslagens Sparbank 3-mån	1,2	2016-01-02	9 650 000	10 250 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,527	2016-01-02	12 500 000	13 000 000
- Planerad amortering nästa år			-1 420 000	-1 120 000
			29 780 736	31 800 836

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna elkostnader	5 136	4 635
Upplupna värmekostnader	68 329	49 230
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	33 397	30 920
Upplupna räntekostnader	0	30 550
Upplupna styrelsearvoden	11 333	11 333
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 230	2 230
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	263 894	289 311
	394 319	428 209

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

Norrtälje den 17/2 2016



Nils-Erik Norström
Ordförande



Eva Norström



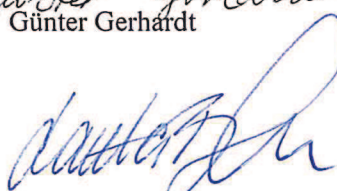
Elke Mackel Karlsson



Günter Gerhardt



Gunilla Svanberg



Marita Breidénskog



Johan Lundqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2016



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarbergs revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terrassen 3
Org.nr 769617-8420

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrassen 3 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Terrassen 3 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 10 mars 2016



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor