

**Årsredovisning**

**för**

---

**Brf Terrassen 3**

769617-8420

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Terrassen 3, Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### 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 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca. 189 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 32 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fr o m 2012-02-01 hos Trygg-Hansa.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, lägenhetsförråd i källaren och en uthyrningslokal mm.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen skall delta 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.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningen är garantibesiktigad och överlämnad debiteras arvode om 50 000 kronor per år för sin andel av förvaltningskostnaderna i enlighet med särskilda bestämmelser i entreprenadkontraktet.

Enligt entreprenadkontraktet handhar entreprenören, JM AB, förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad.

Lantmäteriet i Norrtälje har genomfört en förättning den 14 oktober 2009 varvid två gemensamhetsanläggningar bildades en för garaget tillsammans med Terrassen 1 och Terrassen 2 och en för grönytor tillsammans med Terrassen 2.

### 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.

Förättning avseende kommunens garage genomfördes den 14 oktober 2009.

### **Förvaltning**

#### Teknisk förvaltning

Nytt avtal har tecknats med Lås och fastighetservice i Roslagen KB fr o m 1 januari 2012 med en löptid t o m 2015-13-31.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning. avtalet gäller till den 31 dec 2013.

### **Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m2/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Interflora Fresh	Butik	ja	189	2013-01-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler .

### **Föreningens ekonomi**

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

#### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 141 340 000 kr.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

#### Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 725 kr/m2. Detta inkluderar även årsavgifter för TV, telefoni och data.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde på fastigheten			
per m2 lägenhetsyta kr	34 578	34 610	34 640
Lån per m2 bostadsyta kr	8 889	9 369	9 369
Genomsnittlig skuldränta %	3,47	3,48	3,25
Fastighetens belåningsgrad %	25,44	27,07	27,05

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade 75 (78) medlemmar vid årets slut.

Under året har 3 (4) överlåtelse skett: lgh nr 1631, 1842, 1923.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 9 juni 2008 och reviderade 25 maj 2012.

Ekonomi: I samband med omläggning av ett av föreningens lån, Nordea Hypotek på 12 587 500, 2012-03-21 amorterades 2 037 500. Efter offertförfrågan hos flera banker tecknades ett nytt lån med Roslagens Sparbank om 10 550 000, med fast amortering om 79 924/kvartal.

Föreningen har tagit över nyckelhanteringen från JM, nycklar beställs via styrelsen hos Norrtälje Låsservice AB.

Garage: Kraftiga skyfall under sommaren orsakade översvämning i Terrassen 1:s källargångar, JM har åtagit sig att utföra åtgärder vid garaginfarten under våren 2013.

Utemiljö: Två grindar till de öppningar i staketet som finns mot Billborgsgatan har monterats till en kostnad av ca.12 500 kronor.

Garantibesiktning av lägenheter, fastigheter och grönytor påbörjades 2011 och slutfördes under 2012.

Interflora Fresh: Vid en hyresförhandling i december sade Interflora Fresh upp lagerlokalen i källaren, Stora Brogatan 16, därmed sänktes deras hyra, styrelsen använder nu källarlokalen som styrelserum för möten m.m.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2012 haft följande sammansättning:

Nils-Erik Norström, ordförande

Lorang Björso, kassör

Anders Nordh, sekreterare

Elke Mackel Karlsson

Viktoria Gustafsson

Suppleanter

Åke Magnellsson

Gunilla Svanberg

Günter Gerhardt

Vid föreningsstämman 25 april 2012 avgick Yvonne Magnellsson och Magnus Dellert ur styrelsen.

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

Kassören tecknar ensam enligt fullmakt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft två möten med styrelserna i BRF Terrassen 1 & 2 för att diskutera gemensamma frågor.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Lina Jernebring

Valberedning

Eva Norström Sammankallande

Per Hansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juni 2008.



### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 997 137
årets vinst	806 266
	<b>2 803 403</b>

disponeras så att

av yttre fonden ianspråktas	122 280
i ny räkning överföres	2 681 123
	<b>2 803 403</b>

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



## Resultaträkning


	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 959 020	2 955 358
Hysesintäkter		564 696	569 300
Övriga rörelseintäkter		26 737	22 249
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 550 453</b>	<b>3 546 907</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		-38 273	0
Driftskostnader	1	-1 149 926	-977 502
Administrationskostnader	2	-102 270	-128 578
Personalkostnader		0	-4 399
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-38 433	-43 230
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 328 902</b>	<b>-1 153 709</b>
Avskrivning byggnad	3	-130 442	-120 408
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-130 442</b>	<b>-120 408</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 091 109</b>	<b>2 272 790</b>
Ränteintäkter		11 785	31 755
Räntekostnader		-1 296 178	-1 330 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450	-480
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 284 843</b>	<b>-1 298 757</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>806 266</b>	<b>974 033</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>806 266</b>	<b>974 033</b>

93

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	3	99 939 755	100 070 197
Mark		41 000 000	41 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 939 755</b>	<b>141 070 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>140 939 755</b>	<b>141 070 197</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 600
Övriga fordringar		81 703	76 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	60 216	77 525
Avräkningskonto förvaltare		576 146	745 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>718 065</b>	<b>901 339</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		735 516	1 879 253
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>735 516</b>	<b>1 879 253</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 602	24 966
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 602</b>	<b>24 966</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 457 183</b>	<b>2 805 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 396 938</b>	<b>143 875 755</b>

3



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		51 609 000	51 609 000
Upplåtelseavgift		51 056 000	51 056 000
Föreningens fond för yttre underhåll		319 197	196 917
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 984 197</b>	<b>102 861 917</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 997 137	1 145 384
Årets resultat		806 266	974 033
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 803 403</b>	<b>2 119 417</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>105 787 600</b>	<b>104 981 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		35 590 532	38 187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 590 532</b>	<b>38 187 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		319 696	0
Leverantörsskulder		152 661	164 648
Skatteskulder		86 460	86 460
Övriga skulder		3 832	15 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	456 157	440 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 018 806</b>	<b>706 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 396 938</b>	<b>143 875 755</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 675 000	38 675 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas from den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 130 442 kronor (120 408 kronor).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.



## Noter

### 1 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	209 666	104 070
Snöröjning/sandning	68 794	0
Hiss	27 734	23 933
Gemensamhetsanläggning	5 012	37 169
Fastighetsel	65 166	62 034
Fjärrvärme	366 226	399 413
Vatten- och avlopp	150 204	142 799
Avfallshantering	57 072	55 296
Fastighetsförsäkring	37 307	37 348
Kabel-tv	146 868	112 188
Övriga driftskostnader	15 878	3 252
	<b>1 149 927</b>	<b>977 502</b>

### 2 Administrationskostnader

	2012	2011
Postbefordran	3 034	4 484
Styrelsearvoden	0	17 000
Revisionsarvode extern revisor	14 682	28 136
Föreningsstämma/medlemsmöten	6 229	0
Förvaltning	62 590	66 593
Bankkostnader	1 950	1 620
Medlem/föreningsavgifter	1 400	1 400
Övriga administrationskostnader	12 386	9 345
	<b>102 271</b>	<b>128 578</b>

### 3 Byggnad

	2012	2011
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 340 000	101 270 790
Investeringsmoms	0	-930 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 340 000</b>	<b>100 340 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-269 803	-149 395
Årets avskrivningar	-130 442	-120 408
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-400 245</b>	<b>-269 803</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>99 939 755</b>	<b>100 070 197</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 068 000	46 068 000
Taxeringsvärden mark	12 255 000	12 255 000
	<b>58 323 000</b>	<b>58 323 000</b>

8)

#### 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	0	37 307
KabelTV	0	40 218
Telia	35 550	0
Ekonomisk förvaltning	18 555	0
Upplupna ränteintäkter	6 111	0
	<b>60 216</b>	<b>77 525</b>

#### 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	196 917	1 145 384	974 033
Disposition av föregående års resultat			122 280	851 753	-974 033
Årets resultat					806 266
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 609 000</b>	<b>51 056 000</b>	<b>319 197</b>	<b>1 997 137</b>	<b>806 266</b>

#### 6 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
1. Nordea, ränta 2,65 %, bundet till 2013-06-19	12 100 000	12 100 000
2. Nordea, ränta 3,3 %, bundet till 2012-03-21	0	12 587 500
3. Nordea, ränta 4,4 %, bundet till 2014-03-19	13 500 000	13 500 000
4. Swedbank, ränta 3,5%, bundet till 2015-01-23	10 310 228	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-319 696	0
	<b>35 590 532</b>	<b>38 187 500</b>

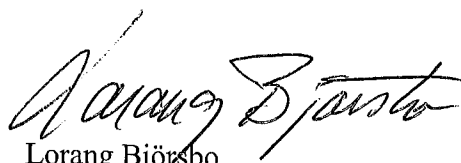
1. Ursprungligt lånebelopp 12 587 500 kr, utbetalt 2009-06-09
2. Ursprungligt lånebelopp 12 587 500 kr, utbetalt 2009-06-09
3. Ursprungligt lånebelopp 13 500 000 kr, utbetalt 2009-06-09
4. Ursprungligt lånebelopp 10 550 000 kr, utbetalt 2012-03-21


## 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	67 462	47 231
Upplupna styrelsearvoden	13 000	13 000
Upplupna lagst. soc.avgifter	4 000	4 000
Externrevisor	20 000	20 000
Fastighetsskötsel	32 500	0
Elkostnader	5 024	4 340
Värmekostnader	57 554	45 782
Förutbet. hyror/avgifter	252 818	306 043
Övrig upplupen kostnd	3 800	0
	<b>456 158</b>	<b>440 396</b>

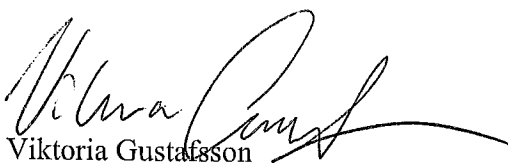
Norrtälje den 10 april 2013

  
Nils-Erik Norström

  
Lorang Björnsbo

  
Anders Nordh


  
Elke Mackel Karlson

  
Viktoria Gustafsson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Terrassen 3, org. nr 769617-8420

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terrassen 3 2012.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisor 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Terrassen 3 för år 2012.

#### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Uppsala den 11 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor