

# Årsredovisning

för

## **Brf Terrassen 3**

769617-8420

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Terrassen 3, Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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 2011-01-17 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

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2011.

Nytt avtal har tecknats med Lås och fastighetservice i Roslagen KB fr o m 1 januari 2012.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2010. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2011 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

### **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	2012-09-30

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 2011 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 725 kr/m2. Detta inkluderar även årsavgifter för TV, telefoni och data.

### Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde på fastigheten per m2 lägenhetsyta kr	34 610	34 640
Lån per m2 bostadsyta	9 369	9 369
Genomsnittlig skuldränta %	3,48	3,25
Fastighetens belåningsgrad %	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 78 (74) medlemmar vid årets slut.

Under året har 4 (3) överlåtelse skett: lgh nr 1543, 1951, 1331 och 1333.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia (Triple play) vilket innebär att hastigheten på den bredbandsuppkoppling som ingår i avgiften har höjts från 10Mb till 100Mb. Avtalet löper t.o.m. 2015-04-27. Kostnaden för det nya avtalet är 212 kronor per lägenhet och månad mot tidigare 192 kronor.

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal med KONE hissar, avtalet löper t.o.m. 2012-12-31, därefter avser vi att teckna ett gemensamt underhållsavtal med Terrassen 1 & 2.

Garage: Under vintern upptäcktes vattenläckage från det kommunala garaget. JM försökte täta genom att injicera tätningemedel i skarvarna vilket inte fungerade. JM har därefter tätat genom att lägga en ny golvbeläggning i det kommunala garaget vilket fungerar, garantitiden förlängdes därmed.

Utemiljö: Brf Terrassen 2 har i uppdrag att ta fram två grindar till de öppningar i staketan som finns mot Billborgsgatan.

JM har överlämnat den lagstadgade energideklarationen till föreningen, en skylt om detta finns i varje port.

Garantibesiktning av lägenheter, fastigheter och grönytor påbörjades i januari.

I samband med att garantibesiktningen slutförs tecknar vi ett avtal om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning samt utemiljö med Lås och fastighetsservice i Roslagen KB, detta gäller till 2013-12-31. Avtalet har sanordnats ned Brf Terrassen 1 & 2 och omfattar samma nivå som tidigare.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 april 2011 haft följande sammansättning:

Nils-Erik Norström, ordförande

Lorang Björsbo, kassör

Anders Nordh, sekreterare

Elke Mackel Karlsson

Viktoria Gustafsson

Suppleanter

Yvonne Magnellsson

Magnus Dellert

Günter Gerhardt

Vid föreningsstämman avgick Per Hansson ur styrelsen.

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

Enligt fullmakt tecknar kassören föreningen ensam.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Peter Alm

#### 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	1 145 384
årets vinst	974 033
	<b>2 119 417</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	122 280
i ny räkning överföres	1 997 137
	<b>2 119 417</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 955 358	2 956 616
Hysesintäkter		569 300	560 400
Övriga rörelseintäkter		22 249	34 110
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 546 907</b>	<b>3 551 126</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		0	-49 234
Driftskostnader	1	-977 502	-1 077 388
Administrationskostnader	2	-128 578	-108 222
Personalkostnader		-4 399	-19 699
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-43 230	-43 230
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 153 709</b>	<b>-1 297 773</b>
Avskrivning byggnad	3	-120 408	-110 374
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-120 408</b>	<b>-110 374</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 272 790</b>	<b>2 142 979</b>
Ränteintäkter		31 755	5 558
Räntekostnader		-1 330 032	-1 250 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480	-510
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 298 757</b>	<b>-1 245 741</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>974 033</b>	<b>897 238</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>974 033</b>	<b>897 238</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	3	100 070 197	100 190 605
Mark		41 000 000	41 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 070 197</b>	<b>141 190 605</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 070 197</b>	<b>141 190 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 600	0
Övriga fordringar		76 839	37 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	77 525	112 240
Avräkningskonto förvaltare		745 375	517 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>901 339</b>	<b>667 649</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 904 219	1 008 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 904 219</b>	<b>1 008 743</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 805 558</b>	<b>1 676 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 875 755</b>	<b>142 866 997</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		51 609 000	51 609 000
Upplåtelseavgift		51 056 000	51 056 000
Föreningens fond för yttre underhåll		196 917	74 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 861 917</b>	<b>102 739 637</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 145 384	370 426
Årets resultat		974 033	897 238
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 119 417</b>	<b>1 267 664</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 981 334</b>	<b>104 007 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6</b>		
Skulder till kreditinstitut		38 187 500	38 187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 187 500</b>	<b>38 187 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		164 648	76 145
Skatteskulder		86 460	48 027
Övriga skulder		15 417	15 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>7</b>	440 396	532 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>706 921</b>	<b>672 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 875 755</b>	<b>142 866 997</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 675 000	38 675 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## 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.

P.g.a. byte av kontoplan och ändrad resultaträkning är 2010 års siffror inte direkt jämförbara med föregående år.

### 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 från den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 120 408 kronor (110 374 kronor). Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 130 442 kronor.

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

## Noter

### 1 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	104 070	139 070
Hiss	23 933	18 944
Gemensamhetsanläggning	37 169	49 448
Fastighetsel	62 034	57 233
Fjärrvärme	399 413	457 029
Vatten- och avlopp	142 799	142 412
Avfallshantering	55 296	54 271
Fastighetsförsäkring	37 348	33 576
Kabel-tv	112 188	112 439
Övriga driftskostnader	3 252	12 966
	<b>977 502</b>	<b>1 077 388</b>

### 2 Administrationskostnader

	2011	2010
Postbefordran	4 484	0
Styrelsearvoden	17 000	20 000
Revisionsarvode extern revisor	28 136	17 775
Förvaltning	66 593	61 150
Bankkostnader	1 620	130
Medlem/föreningsavgifter	1 400	700
Övriga administrationskostnader	9 345	8 467
	<b>128 578</b>	<b>108 222</b>

### 3 Byggnad

	2011	2010
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 270 790	101 270 790
Investeringsmoms	-930 790	-930 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 340 000</b>	<b>100 340 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-149 395	-39 021
Årets avskrivningar	-120 408	-110 374
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 803</b>	<b>-149 395</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>100 070 197</b>	<b>100 190 605</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>

#### 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	37 307	37 113
KabelTV	40 218	28 047
Teknisk förvaltning	0	34 690
Gemensamhetsanl. kostnader	0	12 390
	<b>77 525</b>	<b>112 240</b>

#### 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	74 637	370 426	897 238
Disposition av föregående års resultat			122 280	774 958	-897 238
Årets resultat					974 033
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 609 000</b>	<b>51 056 000</b>	<b>196 917</b>	<b>1 145 384</b>	<b>974 033</b>

#### 6 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
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	12 587 500	12 587 500
3. Nordea, ränta 4,4 %, bundet till 2014-03-19	13 500 000	13 500 000
	<b>38 187 500</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

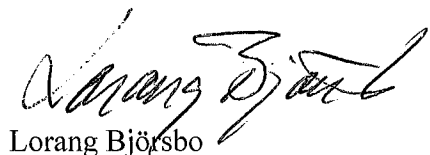
## 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	47 231	47 239
Upplupna styrelsearvoden	13 000	15 000
Upplupna lagst. soc.avgifter	4 000	4 000
Externrevisor	20 000	18 000
Elkostnader	4 340	4 106
Värmekostnader	45 782	74 687
Vattenkostnader	0	28 327
Förutbet. hyror/avgifter	306 043	341 155
	<b>440 396</b>	<b>532 514</b>

Norrtälje den



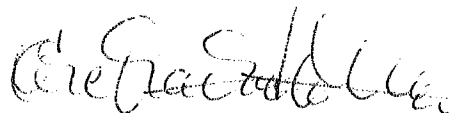
Nils-Erik Norström



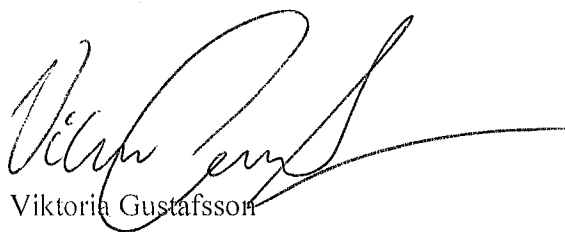
Lorang Björsbo



Anders Nordh



Elke Mackel Karlson



Viktoria Gustafsson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 16/4 2012  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm

Äuktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terrassen 3 för år 2011.

#### 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.

#### Revisorernas 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. 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.

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 2011 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Terrassen 3 för år 2011.

#### 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.

#### Revisorernas 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 16 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm

Auktoriserad revisor