

Årsredovisning

för

Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Terrassen 3, Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 m². I fastigheten finns också lokaler med en total yta om ca. 189 m², varav 41 m² används som styrelserum. Föreningen disponerar 32 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

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 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	148	2015-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler .

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 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.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde på fastigheten				
per m ² lägenhetsyta kr	34 454	34 578	34 610	34 640
Lån per m ² bostadsyta kr	8 499	8 889	9 369	9 369
Genomsnittlig skuldränta %	3,55	3,47	3,48	3,25
Fastighetens belåningsgrad %	24,67	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.

Ny god redovisningssed

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 74 (75) medlemmar vid årets slut.
Under året har 7 (3) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi: Under året har det amorterats totalt 1 269 696 kr. Amorteringarna har gjorts i samband med omläggning av lån samt löpande enligt plan. Den samlade skulden uppgår den 31 december 2013 till 34 640 532 kr.

Garage: Kraftiga skyfall under sommaren orsakade översvämning i Terrassen 1;s källargångar, JM har utfört åtgärder vid garageinfarten under våren 2013.

Utemiljö: En grind i portiken mot Stora Brogatan har monterats och försetts med lås.

Föreningen har upphandlat Redab AB för skötsel av fastigheter och grönytor.

Föreningen har upphandlat Inspira AB för trappstädning.

Föreningen har bytt elleverantör till Eon AB.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Fastum UBC Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2013 haft följande sammansättning:

Nils-Erik Norström	Ledamot	Ordförande
Lorang Björsbo	Ledamot	Kassör
Anders Nordh	Ledamot	Sekreterare
Elke Mackel Karlsson	Ledamot	
Gunilla Svanberg	Ledamot	
Günter Gerhardt	Ledamot	
Marita Breidenskog	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft flera möten med styrelserna i Brf Terrassen 1 & 2 för att diskutera gemensamma frågor, däribland upphandling av entreprenörer för städning, fastighetskötsel och ekonomisk förvaltning samt för att träffa konsulter angående underhållsplan.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Lina Jernebring

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

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	2 681 123
årets vinst	475 052
	3 156 175

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	122 280
i ny räkning överföres	3 033 895
	3 156 175

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



Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	2 956 620	2 959 020
Hysesintäkter		548 240	564 696
Övriga rörelseintäkter		1	26 737
Summa nettoomsättning		3 504 861	3 550 453
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-86 062	-38 273
Driftskostnader	2	-1 092 554	-1 149 926
Administrationskostnader	3	-155 367	-102 270
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-39 570	-38 433
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 373 553	-1 328 902
Avskrivning byggnad	4	-504 353	-130 442
Avskrivningar övrigt	5	-1 436	0
Summa avskrivningar		-505 789	-130 442
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 625 519	2 091 109
Övriga finansiella intäkter	6	95 000	0
Ränteintäkter		8 986	11 785
Räntekostnader		-1 253 825	-1 296 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628	-450
Summa kapitalnetto		-1 150 467	-1 284 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		475 052	806 266
ÅRETS RESULTAT		475 052	806 266

8)

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	99 435 402	99 939 755
Mark		41 000 000	41 000 000
Inventarier och maskiner	5	40 842	0
Summa materiella anläggningstillgångar		140 476 244	140 939 755
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	95 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		95 000	0
Summa anläggningstillgångar		140 571 244	140 939 755
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		40 243	81 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 421	60 216
Avräkningskonto förvaltare		408 459	576 146
Summa kortfristiga fordringar		506 123	718 065
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		450 037	735 516
Summa kortfristiga placeringar		450 037	735 516
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		29 796	3 602
Summa kassa och bank		29 796	3 602
Summa omsättningstillgångar		985 956	1 457 183
SUMMA TILLGÅNGAR		141 557 200	142 396 938

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		51 609 000	51 609 000
Upplåtelseavgift		51 056 000	51 056 000
Föreningens fond för yttre underhåll		441 477	319 197
Summa bundet eget kapital		103 106 477	102 984 197
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 681 123	1 997 137
Årets resultat		475 052	806 266
Summa fritt eget kapital		3 156 175	2 803 403
Summa eget kapital		106 262 652	105 787 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	33 820 836	35 590 532
Summa långfristiga skulder		33 820 836	35 590 532
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	819 696	319 696
Leverantörsskulder		141 438	152 661
Skatteskulder		82 800	86 460
Övriga skulder		6 863	3 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	422 915	456 157
Summa kortfristiga skulder		1 473 712	1 018 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 557 200	142 396 938
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 675 000	38 675 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

8

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. Ny uppdaterad avskrivningsplan har antagits fr.o.m. 2013.

Årets avskrivningar uppgår till 504 353 kronor (130 442 kronor).

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



Noter

1 Årsavgifter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 841 420	2 841 420
Årsavgifter garage	0	2 400
Hysesintäkt bredband	115 200	115 200
	2 956 620	2 959 020

2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	70 742	209 666
Trädgårdsskötsel	57 545	0
Snöröjning/sandning	1 734	68 794
Städning	34 959	0
Hiss	28 677	27 734
Gemensamhetsanläggning	9 939	5 012
Fastighetsel	63 144	65 166
Fjärrvärme	419 983	366 226
Vatten- och avlopp	159 018	150 204
Avfallshantering	60 744	57 072
Fastighetsförsäkring	36 604	37 307
Kabel-tv	142 200	146 868
Övriga driftskostnader	7 264	15 878
Öresavrundring	1	-1
	1 092 554	1 149 926

3 Administrationskostnader

	2013	2012
Postbefordran	4 653	3 034
Styrelsearvoden	36 333	0
Sociala avgifter på arvoden	6 179	0
Revisionsarvode extern revisor	23 805	14 682
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	6 229
Förvaltning	73 617	62 590
Bankkostnader	2 456	1 950
Medlem/föreningsavgifter	0	1 400
Övriga administrationskostnader	8 324	12 386
Öresavrundning	0	-1
	155 367	102 270

Det bokades inte några upplupna kostnader gällande styrelsearvode och sociala avgifter vid 2012 års bokslut och kostnaderna för 2013 avser därför båda åren.

Brf Terrassen 3
769617-8420

10(12)

4 Byggnad

2013

2012

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

100 340 000

100 340 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

100 340 000

100 340 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar

-400 245

-269 803

Årets avskrivningar

-504 353

-130 442

Utgående ackumulerade avskrivningar

-904 598

-400 245

Utgående balans

99 435 402

99 939 755

Taxeringsvärden byggnader

53 685 000

46 068 000

Taxeringsvärden mark

17 472 000

12 255 000

71 157 000

58 323 000

5 Inventarier

2013-12-31

2012-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Inköp

42 278

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

42 278

0

Akkumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

-1 436

0

Utgående ackumulerade uppskrivningar

-1 436

0

Utgående balans

40 842

0

6 Långfristiga värdepappersinnehav

Antal

Marknads-
värde

Bokfört
värde

Fastum UBC Förvaltning AB

50

95 000

95 000

Org nr; 556730-0883

50

95 000

95 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	3 328	0
Förutbetald kabel-TV	35 550	35 550
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 543	18 555
Upplupna ränteintäkter	0	6 111
	57 421	60 216

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	319 197	1 997 137	806 266
Disposition av föregående års resultat:			122 280	683 986	-806 266
Årets resultat					475 052
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	441 477	2 681 123	475 052

9 Långfristiga skulder

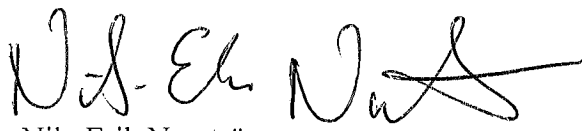
	2013-12-31	2012-12-31
Nordea, ränta 2,65%, omsatt 2013-06-19	0	12 100 000
Nordea, ränta 4,40%, bundet till 2014-03-19	13 500 000	13 500 000
Swedbank, ränta 2,309% 3-mån ränta till 2014-03-28	11 150 000	0
Swedbank, ränta 3,50%, bundet till 2015-01-23	9 990 532	10 310 228
Kortfristig del av långfristig skuld	-819 696	-319 696
	33 820 836	35 590 532

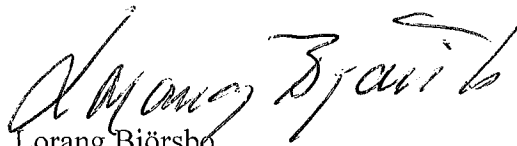
83

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna elkostnader	5 010	5 023
Upplupna värmekostnader	47 108	57 554
Upplupna räntekostnader	45 986	67 462
Upplupna styrelsearvoden	11 333	13 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 230	4 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	20 100	32 500
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	6 877	3 800
Förutbetalda hyror/ avgifter	262 271	252 818
	422 915	456 157

Norrtälje den 18/3 2014
Brf Terrassen 3

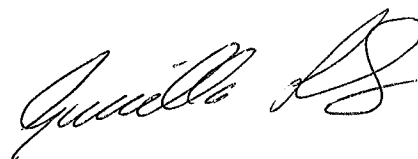

Nils-Erik Norström


Lorang Björnsbo


Anders Nordh


Elke Mackel Karlson


Günter Gerhardt


Gunilla Svanberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2014.
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 för år 2013.

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. 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 2013 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 2013.

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 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 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 3 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor