

Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3

Organisationsnummer: 769617-0203

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2, 3
Resultaträkning	4
Balansräkningar	5, 6
Bokslutskommentarer	7, 8, 9, 10
Revisionsberättelse	

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Roger Johansson	Ordförande
Jessica Schocher	Sekreterare
Marie Pettersson	Kassör
Nils Edlund	
Ulf Asplén	

Suppleant

Georg Thullberg
Peter Levin

Ordinarie revisor

Beatrice Fejde	ABC Revision AB
----------------	-----------------

Valberedning

Hélène Stålhjem	Sammanställande
Robert Nilsson	
Madeleine Lindqvist	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Lådkameran 3, en tomträtt om 14 577 m2. Fastigheten består av 6 huskroppar om 3 våningsplan samt källare med 1-3 portar i varje i vilken man upplåter bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler. Husen uppfördes 1953 och är grönklassade av Stockholms Stadsmuseum för sitt höga kulturhistoriska värde då bebyggelsen är att anse som särskilt värdefullt från historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.
(Mer information om vad detta innebär finns bl.a. på Stockholms Stadsmuseums hemsida)

Fastigheterna är geografiskt belägna i Bandhagen, tillhörande stadsdel Enskede-Årsta-Vantör, Stockholms kommun, och har adressen Skeppstavägen 9-33.

Föreningen bildades 2007-07-11 med syfte att förvärva och sedan också äga och förvalta fastigheten Stockholm Lådkameran 3. Ombildning till bostadsrättsförening skedde 2010-09-24.

Föreningen har 96 lägenheter med en totalyta om 6 467 m2. Vid årsskiftet 2012-12-31 var fördelningen 69 bostadsrätter, 27 hyresrätter samt 11 hyreslokaler. Föreningen har även 33 parkeringsplatser till sitt förfogande.

Lägenheterna är fördelade enligt följande;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	P-platser
18 st	15 st	33 st	30 st	33 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr.

Förvaltning

Fastighetsskötseln och ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Verksamhet

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningen hade ordinarie årsstämma den 4 juni 2012.

Under året har 5 st överlåtelser skett och 4 st utflyttningar från hyresrätterna, varav 1 hyresrätt ombildades under året och 3 st ombildas under 2013.

Väsentliga händelser under året

En stor ändring som skett under verksamhetsåret är byte av förvaltare, vi får nu regelbundna ekonomiska rapporter och samarbetet fungerar väldigt bra. En intern fastighetsbesiktning utfördes 2012-06-13 och vi har nu slutit avtal med intresseorganisationen Fastighetsägarna för uppdatering av underhållsplanen. Lekplatserna fick nedslag gällande säkerhet och klätterställningen på övre gården startat upp. dömades ut, vilket ledde till att vi fick ta bort den. Lådkamerans hemsida har startat upp.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-2 830 295
Årets resultat	-2 117 682
	-4 947 977

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Avsättning till underhållsfond	199 455
Att balansera i ny räkning	-5 147 432
	-4 947 977

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	1	4 099 178	4 053 529
Fastighetskostnader			
Reparation och underhåll	2	-569 306	-668 678
Driftskostnader	3	-2 595 908	-1 930 140
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-372 539	-546 022
Fastighetsskatt		-149 890	-143 842
Avskrivningar	5	-1 096 546	-1 090 570
		-4 784 189	-4 379 252
Resultat före finansiella poster		-685 011	-325 723
Ränteintäkter		170 549	173 545
Räntekostnader		-1 603 220	-1 592 651
		-1 432 671	-1 419 106
Resultat efter finansiella poster		-2 117 682	-1 744 829
Årets resultat		-2 117 682	-1 744 829

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	95 360 769	96 140 210
Maskiner och inventarier	7	134 451	152 757
		95 495 220	96 292 967
Summa anläggningstillgångar		95 495 220	96 292 967
Omsättningstillgångar			
Skattekonto		-232	0
Hyses- och avgiftsfordringar		3 313	27 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	223 937	132 434
		227 019	159 899
Kassa och bank		6 601 211	6 962 903
Summa omsättningstillgångar		6 828 231	7 122 802
SUMMA TILLGÅNGAR		102 323 451	103 415 769



BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		58 412 030	57 588 944
Upplåtelseavgifter		3 102 371	2 230 457
Underhållsfond		398 910	199 455
Summa bundet eget kapital		61 913 311	60 018 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 029 750	-1 085 466
Årets resultat		-2 117 682	-1 744 829
Summa fritt eget kapital		-5 147 432	-2 830 295
Summa eget kapital		56 765 879	57 188 561
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	43 914 141	44 949 708
Summa Långfristiga Skulder		43 914 141	44 949 708
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		668 084	610 789
Skatteskulder		293 732	143 842
Övriga skulder	11	50 386	45 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	631 229	476 915
Summa kortfristiga skulder		1 643 431	1 277 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 323 451	103 415 769
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut tagits på föreningsstämma. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Notförteckning

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Föreningens intäkter		
Hyror bostäder	1 583 027	1 615 271
Hyror lokaler	235 874	287 596
Årsavgifter bostäder	2 171 058	2 005 210
Garage och p-platser	99 274	91 170
Panter och överlåtelse	3 740	37 929
Övriga intäkter	6 205	16 353
	4 099 178	4 053 529

Not 2 Reparation och underhåll

Löpande reparationer	569 306	668 678
	569 306	668 678

Not 3 Driftskostnader

Snöröjning	318 230	130 330
Fastighetsel	231 054	256 196
Uppvärmning	1 152 723	834 818
Vatten	191 433	176 080
Sophämtning	182 932	231 263
Fastighetsförsäkringar	43 506	40 757
Fastighetsskötsel	188 049	0
Datakommunikation	125 195	61 106
Kabel-TV	24 704	45 544
Hyra inventarier och verktyg	0	33 000
Tomträttsavgäld	13 550	13 550
Entrémattor och lokalvård	102 666	41 044
Förbrukningsinventarier	0	66 452
Övriga driftskostnader	21 867	0
	2 595 908	1 930 140

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	6 445	58 629
Revisionsarvode	25 000	31 250
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	101 404	126 163
Förvaltningsarvode	137 630	256 260
Konsultarvoden	82 500	11 220
Övriga tjänster	19 560	62 500
	372 539	546 022

Not 5 Avskrivningar

Byggnad	1%	891 627	1 072 264
Fastighetsförbättringar	2%	61 483	0
Standardförbättringar	2%	49 217	0
Altaner och balkonger	2,5%	75 913	0
Maskiner och inventarier	5 år resp 10 år	18 306	18 306
		1 096 546	1 090 570

Not 6 **Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	89 162 671	89 162 671
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättring	2 775 342	0
Ingående anskaffningsvärde standardförbättring	2 460 833	0
Ingående anskaffningsvärde altaner och balkonger	3 036 535	0
Nyanskaffning fastighetsförbättring	298 800	8 272 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 734 181	97 435 381

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnad enligt plan	-1 114 534	-222 907
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-55 507	0
Ingående avskrivningar standardförbättringar enligt plan	-49 217	0
Ingående avskrivningar altaner och balkonger enligt plan	-75 913	0

Årets avskrivningar byggand enligt plan	-891 628	-891 627
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-61 483	-55 507
Årets avskrivningar standardförbättringar enligt plan	-49 217	-49 217
Årets avskrivningar altaner och balkonger enligt plan	-75 913	-75 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 373 412	-1 295 171

Utgående bokfört värde	95 360 769	96 140 210
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde:

Fastighet *	66 485 000	66 485 000
Byggnad	43 401 000	43 401 000
	109 886 000	109 886 000

* Föreningen äger inte marken utan betalar tomträttsavgäld.

Not 7 **Maskiner och inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde maskiner	159 063	159 063
Ingående anskaffningsvärde inventarier	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 063	171 063

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar maskiner enligt plan	-15 906	0
Ingående avskrivningar inventarier enligt plan	-2 400	0

Årets avskrivningar maskiner enligt plan	-15 906	-15 906
Årets avskrivningar inventarier enligt plan	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 612	-18 306

Utgående bokfört värde	134 451	152 757
-------------------------------	----------------	----------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	31 612	31 740
Förutbetald kabel-tv	6 198	6 175
Förutbetald amort	10 717	0
Förutbetald förvaltningskostnad	74 588	75 125
Förutbetald tomrättsavgäld	76 075	3 387
Förutbetald anslutningsavgift	10 710	10 710
Övriga förutbetalda kostnader	14 037	5 296
	223 937	132 434

Not 9 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 819 401	199 455	-1 085 466	-1 744 829
Disposition av föreg. års resultat			-1 744 829	1 744 829
Uttag yttre fond			0	
Avsättning yttre fond		199 455	-199 455	
Förändring under året	1 695 000			
Årets resultat				-2 117 682
Belopp vid årets utgång	61 514 401	398 910	-3 029 750	-2 117 682

Not 10 Fastighetslån

Långivare-räntesats-ränteändring

	<u>Bundet tom</u>		
SBAB, 2,99 %	2013-09-30	10 209 196	11 240 100
SBAB, 2,99 %	2013-08-14	11 250 000	11 250 000
SBAB, 3,60%	2015-08-14	11 250 000	11 250 000
SBAB, 3,98%	2017-08-14	11 250 000	11 250 000
Avgår kortfristig del		-45 055	-40 392
		43 914 141	44 949 708

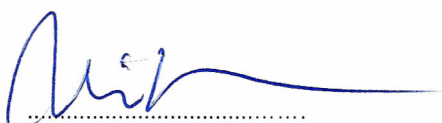
Not 11 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	45 055	40 392
Övriga kortfristiga skulder	5 331	5 562
	50 386	45 954

Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	246 436	302 855
Beräknat arvode för revision	22 500	20 000
Upplupen uppvärmning	188 176	136 339
Upplupen el	23 129	11 301
Upplupen sophantering	0	6 200
Sociala avgifter och arbetsgivaravgifter	25 793	0
Övriga upplupna kostnader	125 195	220
	631 229	476 915

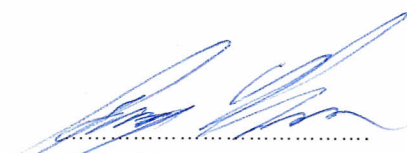
Bandhagen 2013-03-11


Jessica Schocher

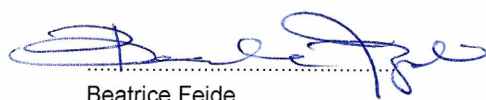

Ulf Asplén


Marie Pettersson


Nils Edlund


Roger Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-05


Beatrice Fejde
ABC Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lådkameran 3

Org.nr 769616-6052

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lådkameran 3 för räkenskapsåret 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

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 2012-12-31 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 Lådkameran 3 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

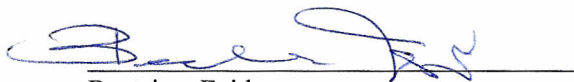
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2013



Beatrice Fejde
Godkänd revisor