

Årsredovisning
för
BRF Lådkameran 3

769617-0203

Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Lådkameran 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Ledamöter

Peter Levin	Ordförande
Roger Johansson	Vice Ordförande
Jessica Schocher	Sekreterare
Sam Espeland	Kassör
Marie Pettersson	
Sara Alkemyr	
Christina Wallsten	

Ordinarie revisor

Leif G Rantatalo	Allians revision & Redovisning AB
------------------	-----------------------------------

Valberedning

Johannes Jacks	Sammanställande
Marie Bernebrant	
Carmen Holm	

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 kvm.

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 sedmera 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 kvm. Vid årsskiftet 2015-12-31 var fördelningen 75 bostadsrätter 21 hyresrätter samt 11 hyreslokaler. Föreningen har även 33 parkeringsplatser till sitt förfogande.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rok	18 st
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	30 st

Parkeringsplatser	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.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen hade ordinarie årsstämma den 27 april 2015, samt har under året hållit två extra stämmor. En extra stämma hölls den 28 januari 2015, där förslag till nya stadgar behandlades första gången, samt en extra stämma hölls den 4 november 2015 där val av nya styrelseledamöter behandlades.

Under året har 9 st överlåtelse skett.

Vid årets slut 2015-12-31 hade föreningen 105 medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har föreningen omvandlat och sålt 2 st hyreslägenheter till bostadsrätter. Intäkter från försäljningarna har bl a använts till att göra en extra amortering på 5 mkr på föreningens lån.

Under början på 2016 har föreningen sålt ytterligare en lägenhet, lägenheten tillträdde per den 29/2.

Vidare har vi under början av 2016 bytt armaturer på alla lampor på huskropparna samt satt upp en ny stolpe vid lekplatsen, åtgärden medför en bättre driftekonomi och ger dessutom bättre belysning.

Slutligen har vi under början av 2016 upphandlat vilken bank vi ska ha som långivare, vilket fått till följd att vi har bytt långivare på våra rörliga lån. Ett av dessa lån har redan villkorsändrats och ytterligare två kommer att villkorsändras i mitten på maj, i samband med detta kommer dessutom ytterligare 3 mkr att amorteras. Vår nya räntesats är mycket konkurrenskraftig och vår nya långivande bank är numera Nordea. Vi har ytterligare ett lån hos SBAB vilket förfaller under andra halvan av 2017.

Senare under 2016 planerar vi att påbörja arbetet med att byta ut samtliga källardörrar i trä till gallerdörrar, detta arbete har redan påbörjats då vi fått in ett antal offerter. I samband med bytet av dörrarna försöker vi även få till en fullständig inventering av alla källarförråd.

Vidare planerar vi att sätta om trapporna i utemiljön då dessa börjat bli vinda.

Slutligen kommer vi fortsätta arbetet med utemiljön för att förhindra skador på huskropparna. Vi kunde under 2015 konstatera att det inte finns något behov att under de närmaste åren dränera och gräva upp marken runt husgrunderna men detta förutsätter ett fortsatt förebyggande arbete.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 411	4 955	4 526	4 099
Resultat efter finansiella poster	-922	-545	-2 136	-2 118
Soliditet (%)	67	62	62	55
Kassalikviditet (%)	95	347	298	415

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 027 894
årets förlust	-921 927
	-8 949 821
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 949 821
	-8 949 821

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

SE
MP
F
SE

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 411 354	4 954 928
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 411 354	4 954 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 553 090	-2 604 050
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-485 009	-329 492
Personalkostnader	5	-104 929	-111 260
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 322 992	-1 323 004
Summa rörelsekostnader		-5 466 020	-4 367 806
Rörelseresultat		-54 666	587 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 548	16 650
Räntekostnader		-874 810	-1 148 291
Summa finansiella poster		-867 262	-1 131 641
Resultat efter finansiella poster		-921 928	-544 519
Resultat före skatt		-921 928	-544 519
Årets resultat		-921 927	-544 519

80
MP
SE1

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	91 999 397	93 304 083
Maskiner och inventarier	8	79 533	97 839
Summa materiella anläggningstillgångar		92 078 930	93 401 922
Summa anläggningstillgångar		92 078 930	93 401 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 298	65 442
Övriga fordringar		7 381	24 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	235 326	235 290
Summa kortfristiga fordringar		244 005	324 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 861 452	3 149 316
Summa kassa och bank		3 861 452	3 149 316
Summa omsättningstillgångar		4 105 457	3 474 129
SUMMA TILLGÅNGAR		96 184 387	96 876 051



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 371 285	60 642 325
Upplåtelseavgifter		10 228 116	6 907 076
Fond för yttre underhåll		598 365	598 365
Summa bundet eget kapital		73 197 766	68 147 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 027 894	-7 483 374
Årets resultat		-921 927	-544 519
Summa fritt eget kapital		-8 949 821	-8 027 893
Summa eget kapital		64 247 945	60 119 873
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 599 708	35 756 198
Summa långfristiga skulder		27 599 708	35 756 198
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 130 752	81 991
Leverantörsskulder		352 057	60 967
Skatteskulder		269 540	266 372
Övriga skulder		22 588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	561 797	590 650
Summa kortfristiga skulder		4 336 734	999 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 184 387	96 876 051

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Ansvarsförbindelser	0	0
---------------------	---	---

SE
M
F
SE

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Fastighetsförbättringar, Standardförbättringar, Altaner & balkonger	75 år
Maskiner	10 år
Inventarier	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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	3 686 432	3 106 104
Hyror bostäder	1 292 182	1 433 242
Hyror lokaler	264 206	278 300
Hyror parkeringsplatser	130 500	122 940
Panter och överlåtelse	14 892	14 191
Övriga intäkter	23 142	151
	5 411 354	4 954 928

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Löpande reparationer	223 054	206 224
Underhåll lägenheter i samband med försäljning	682 000	0
Fastighetsel	179 452	178 529
Uppvärmning	927 659	979 450
Vatten	196 098	184 769
Sophämtning	141 923	143 440
Snöröjning/sandning	169 690	89 880
Fastighetsförsäkring	44 722	43 192
Fastighetsskötsel	180 271	175 337
Datakommunikation	42 840	65 880
Kabel-TV	24 772	24 800
Tomträttsavgäld	367 200	335 800
Entrémattor och Lokalvård	146 386	155 672
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	23 035	0
Serviceavtal	23 040	0
Övriga driftskostnader	13 460	21 077
Trädgårdsskötsel	167 488	0
	3 553 090	2 604 050

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	136 018	133 522
Förvaltningsarvode	120 356	123 952
Revisionsarvode	28 938	24 875
Konsultarvoden	14 266	790
Stylingkostnader i samband med lägenhetsförsäljning	36 000	0
Mäklrarvoden	113 020	0
Administration, Kontor, Övrigt	10 860	17 922
Övriga tjänster	25 551	28 431
	485 009	329 492

Not 5 Personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	79 826	84 808
Sociala avgifter	25 103	26 452
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	104 929	111 260

Not 6 Avskrivningar

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Byggnad	1,33%	1 185 864
Fastighetsförbättringar	1,33%	45 707
Standardförbättringar	1,33%	32 729
Altaner och balkonger	1,33%	40 386
Maskiner och inventarier	5 år resp 10 år	18 306
	1 322 992	1 323 004

Not 7 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681
Ingående avskrivningar	-4 792 599	-3 487 901
Årets avskrivningar	-1 304 685	-1 304 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 097 284	-4 792 598
Utgående redovisat värde	91 999 397	93 304 083
Taxeringsvärden byggnader	45 141 000	45 141 000
Taxeringsvärden Fastighet*	25 528 000	25 528 000
	70 669 000	70 669 000
Bokfört värde byggnader	83 893 156	85 079 020
Bokfört Fastighetsförb. Standardförb. Altaner & Balkonger	8 106 241	8 225 063
	91 999 397	93 304 083

*Föreningen äger inte marken utan betalar tomträttsavgäld

Handwritten signature and initials

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 063	171 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 063	171 063
Ingående avskrivningar	-73 224	-54 918
Årets avskrivningar	-18 306	-18 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 530	-73 224
Utgående redovisat värde	79 533	97 839

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald Kabel-TV	6 197	6 193
Förutbetald förvaltningskostnad	75 456	74 454
Förutbetald Tomträttsavgäld	91 800	91 800
Förutbetald anslutningsavgift (Bredband)	10 710	10 710
Förutbetald försäkringspremie	35 517	32 872
Övriga förutbetalda kostnader	15 646	19 261
	235 326	235 290

 M
SEI

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 642 325	6 907 076	598 365	-7 483 374	-544 519
Upplåtelse av bostadsrätter	1 728 960	3 321 040			
Disposition av föregående års resultat:				-544 519	544 519
Årets resultat					-921 927
Belopp vid årets utgång	62 371 285	10 228 116	598 365	-8 027 893	-921 927

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för Villkors- ändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	0,81	2016-09-30	4 051 814	4 104 632
SBAB	0,84	2016-08-15	4 198 644	9 233 557
SBAB	0,84	2016-08-15	11 230 002	11 250 000
SBAB	3,98	2017-08-14	11 250 000	11 250 000
			30 730 460	35 838 189
Kortfristig del av långfristig skuld			3 130 752	81 991

Banken äger rätt till uppsägning av lånen vid bindningstidens förfallodag.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	373 507	343 887
Beräknat arvode för revision	26 000	23 000
Upplupen kostnad för uppvärmning	129 887	148 606
Upplupen kostnad för el	18 973	21 915
Upplupen kostnad sophantering	1 552	3 010
Upplupen kostnad städning	11 878	11 878
Sociala avgifter och arbetsgivaravgifter	0	27 801
Övriga upplupna kostnader	0	10 553
	561 797	590 650

Bandhagen 2016-04-12


Roger Johansson

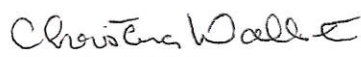

Jessica Schocher


Peter Levin

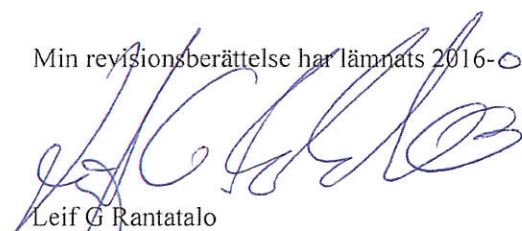

Sam Espeland


Marie Pettersson


Sara Alkemyr


Christina Wallsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-29


Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lådkameran 3
Org.nr 769617-0203

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lådkameran 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 Lådkameran 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 revisionssed i Sverige.

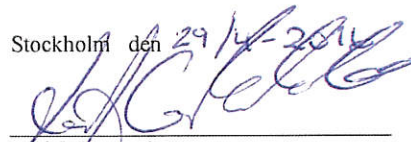
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 29/4-2016

Leif G. Rantatalo
Auktoriserad revisor