

Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3

Organisationsnummer: 769617-0203

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31

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

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Roger Johansson	Ordförande
Jessica Schocher	Sekreterare
Georg Thullberg	Kassör
Peter Hasselvik	
Sara Alkemyr	

Suppleant

Nils Edlund
Peter Levin

Ordinarie revisor

Leif G Rantatalo Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Hélène Stålhern	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 2013-12-31 var fördelningen 73 bostadsrätter, 23 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 Envix Förvaltning & Byggservice AB.

Verksamhet

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen hade ordinarie årsstämma den 25 April 2013.

Under året har 10 st överlåtelse skett och 4 st utflyttningar från hyresrätterna, varav 4 hyresrätt ombildades under året.

Väsentliga händelser under året

Under det gångna året har föreningen fått in 4 st hyreslägenheter för försäljning, vilket resulterat i att vi har kunnat göra stora amorteringar och i och med detta sänkt räntekostnaderna på våra lån. Vi har bytt ut våra två värmepumpar. Fastighetsägarna har utfört en grundlig fastighetsbesiktning och upprättat en ny underhållsplan, där bland annat trappan till nr 33 finns med samt dränering runt samtliga fastigheter. Vi har anslutit oss till Störningsjouren. Hyresförhandling gällande våra boende hyresgäster har genomförts och frysningen av deras hyror är nu släppt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-5 346 887
Årets resultat	-2 136 487
	-7 483 374

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	
	-7 483 374

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 525 663	4 099 178
Fastighetskostnader			
Reparation och underhåll	2	-792 813	-569 306
Driftskostnader	3	-2 724 655	-2 595 908
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-539 054	-372 539
Fastighetsskatt		-132 850	-149 890
Avskrivningar	5	-1 132 795	-1 096 546
		-5 322 166	-4 784 189
Resultat före finansiella poster		-796 503	-685 011
Ränteintäkter		114 608	170 549
Räntekostnader		-1 454 592	-1 603 220
		-1 339 984	-1 432 671
Resultat efter finansiella poster		-2 136 487	-2 117 682
Årets resultat		-2 136 487	-2 117 682

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	94 608 780	95 360 769
Maskiner och inventarier	7	116 145	134 451
		94 724 925	95 495 220
Summa anläggningstillgångar		94 724 925	95 495 220
Omsättningstillgångar			
Skattekonto		24 881	-232
Hyses- och avgiftsfordringar		58 646	3 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	207 827	223 937
		291 355	227 019
Kassa och bank		2 407 739	6 601 211
		2 407 739	6 601 211
Summa omsättningstillgångar		2 699 094	6 828 231
SUMMA TILLGÅNGAR		97 424 019	102 323 451

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		60 642 325	58 412 030
Upplåtelseavgifter		6 907 076	3 102 371
Underhållsfond		598 365	398 910
Summa bundet eget kapital		68 147 766	61 913 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 346 887	-3 029 750
Årets resultat		-2 136 487	-2 117 682
Summa fritt eget kapital		-7 483 374	-5 147 432
Summa eget kapital		60 664 392	56 765 879
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	35 854 639	43 914 141
Summa Långfristiga Skulder		35 854 639	43 914 141
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 936	668 084
Skatteskulder		282 740	293 732
Övriga skulder	11	48 779	50 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	510 534	631 229
Summa kortfristiga skulder		904 989	1 643 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 424 019	102 323 451
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.

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

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

Notförteckning

	2013-12-31	2012-12-31
Not.1 Föreningens intäkter		
Hyror bostäder	1 409 272	1 583 027
Hyror lokaler	236 176	235 874
Årsavgifter bostäder	2 748 637	2 171 058
Garage och p-platser	94 870	99 274
Panter och överlåtelser	17 345	3 740
Övriga intäkter	19 363	6 205
	4 525 663	4 099 178

Not 2 Reparation och underhåll			
Löpande reparationer		792 813	569 306
		792 813	569 306
Not 3 Driftskostnader			
Snöröjning		149 605	318 230
Fastighetsel		197 257	231 054
Uppvärmning		1 114 574	1 152 723
Vatten		192 723	191 433
Sophämtning		110 984	182 932
Fastighetsförsäkringar		45 372	43 506
Fastighetsskötsel		180 781	188 049
Datakommunikation		127 388	125 195
Kabel-TV		24 805	24 704
Underhållsplan		123 125	0
Tomträttsavgäld		304 300	13 550
Entrémattor och lokalvård		129 675	102 666
Förbrukningsmaterial		5 088	0
Övriga driftskostnader		18 981	21 867
		2 724 655	2 595 908
Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader			
Adm., kontor, övrigt		13 626	6 445
Revisionsarvode		16 250	25 000
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter		112 526	101 404
Förvaltningsarvode		123 958	137 630
Konsultarvoden		256 664	82 500
Övriga tjänster		16 030	19 560
		539 054	372 539
Not 5 Avskrivningar			
Byggnad	1%	891 626	891 627
Fastighetsförbättringar	2%	97 733	61 483
Standardförbättringar	2%	49 217	49 217
Allaner och balkonger	2,5%	75 913	75 913
Maskiner och inventarier	5 år resp 10 år	18 306	18 306
		1 132 795	1 096 546

Not 6. **Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	89 162 671	89 162 671
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättring	3 074 142	2 775 342
Ingående anskaffningsvärde standardförbättring	2 460 833	2 460 833
Ingående anskaffningsvärde altaner och balkonger	3 036 535	3 036 535
Nyanskaffning fastighetsförbättring	362 500	298 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 096 681	97 734 181
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnad enligt plan	-2 006 162	-1 114 534
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-116 990	-55 507
Ingående avskrivningar standardförbättringar enligt plan	-98 434	-49 217
Ingående avskrivningar altaner och balkonger enligt plan	-151 826	-75 913
Årets avskrivningar byggand enligt plan	-891 626	-891 628
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-97 733	-61 483
Årets avskrivningar standardförbättringar enligt plan	-49 217	-49 217
Årets avskrivningar altaner och balkonger enligt plan	-75 913	-75 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 487 901	-2 373 412
Utgående bokfört värde	94 608 780	95 360 769
Taxeringsvärde:		
Fastighet *	25 528 000	23 084 000
Byggnad	45 141 000	43 401 000
	70 669 000	66 485 000

* 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	-31 812	-15 906
Ingående avskrivningar inventarier enligt plan	-4 800	-2 400
Årets avskrivningar maskiner enligt plan	-15 906	-15 906
Årets avskrivningar inventarier enligt plan	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 918	-36 612
Utgående bokfört värde	116 145	134 451

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntejusterling	484	
Förutbetald försäkringspremie	30 958	31 612
Förutbetald kabel-tv	6 200	6 198
Förutbetald amort	0	10 717
Förutbetald förvaltningskostnad	75 525	74 588
Förutbetald tomrättsavgäld	83 950	76 075
Förutbetald anslutningsavgift	10 710	10 710
Övriga förutbetalda kostnader	0	14 037
	207 827	223 937

Not 9 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 514 401	398 910	-3 029 750	-2 117 682
Disposition av föreg. års resultat			-2 117 682	2 117 682
Avsättning yttre fond		199 455	-199 455	
Förändring under året	6 035 000			
Årets resultat				-2 136 487
Belopp vid årets utgång	67 549 401	598 365	-5 346 887	-2 136 487

Not 10 Fastighetslån

Långivare-räntesats-ränteändring

	<u>Bundet tom</u>		
SBAB, 2,41 %	2014-09-30	4 153 418	10 209 196
SBAB, 2,71 %	2014-08-14	9 250 000	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		-48 779	-45 055
		35 854 639	43 914 141

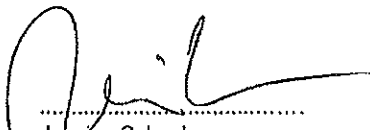
Not 11 Övriga skulder

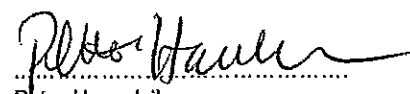
Kortfristig del av fastighetslån	48 779	45 055
Övriga kortfristiga skulder	0	5 331
	48 779	50 386

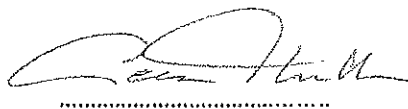
Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

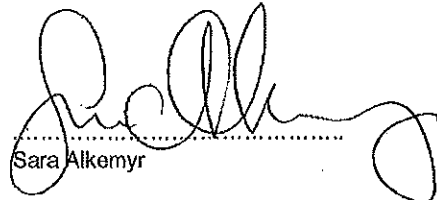
Förutbetalda hyror och avgifter	304 900	246 436
Beräknat arvode för revision	20 000	22 500
Upplupen uppvärmning	135 665	188 176
Upplupen el	22 396	23 129
Upplupen sophantering	1 560	0
Sociala avgifter och arbetsgivaravgifter	25 058	25 793
Övriga upplupna kostnader	955	125 195
	510 534	631 229

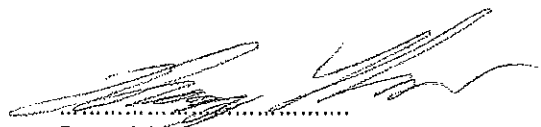
Bandhagen 2014-03-19


.....
Jessica Schocher

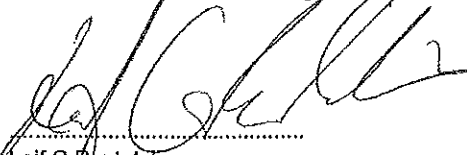

.....
Peter Hasselvik


.....
Georg Thullberg


.....
Sara Alkemyr


.....
Roger Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-04-12


.....
Leif G Rantatalo
Allians Revision & Redovisning

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 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

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 2013-12-31 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 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

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.

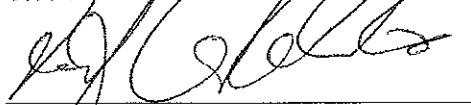
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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



Leif G. Rantatalo

Auktoriserad revisor