

Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3

Organisationsnummer: 769617-0203

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

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

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Roger Johansson
Jessica Schocher
Georg Thullberg
Peter Hasselvik
Sara Alkemyr

Ordförande
Sekreterare
Kassör

Suppleant

Hagen Eriksson
Peter Levin

Ordinarie revisor

Leif G Rantatalo

Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Johannes Jacks
Marie Bernebrant
Marcus Klass

Sammankallande

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 2014-12-31 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 Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
Föreningen hade ordinarie årsstämma den 27 Maj 2014.

Under året har 6 st överlåtelser skett.
Vid årets slut 2014-12-31 hade föreningen 102 medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen lanserat en ny mer levande hemsida som uppdateras regelbundet, där även snabb information som vi vill ha ut kan presenteras. Hemsidan är offentlig men information som enbart är avsedd för boende är lösenordsskyddat.

Vi har skapat en gemensam styrelsemail efter önskemål från medlemmarna.

En stadgeändring röstades igenom för att hindra att hela styrelsen kan avgå samtidigt.

Namnskyltarna på anslagstavlorna i samtliga portar har bytts ut för att få en enhetlighet med samma typsnitt. Nya dekaler för tydligare märkning av återvinningskärl har genomförts.

Gräsmatta har anlagts på övre gården istället för en grusplan.

Städbolaget byttes ut efter stort missnöje med tidigare bolag.

Vi har provat på konceptet med en Gårdsgrupp för skötseln av utemiljön.

Föreningen är ansluten till och medlem i Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning	4 955	4 526	4 099	4 054
Res. Efter finansnetto	-354	-2 136	-2 118	-1 745
Soliditet	62%	62%	55%	55%
Likviditet	347%	298%	415%	558%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-7 483 374
Årets resultat	-544 520
	-8 027 894

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	
	-8 027 894

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

RESULTATRÄKNING

RESULTRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäker, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 954 927	4 525 663
Summa rörelseintäker, lagerförändringar m.m.		4 954 927	4 525 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 604 050	-3 517 468
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-329 492	-559 378
Personalkostnader	4	-111 260	-112 526
Avskrivningar av matr. anläggningstillg.	5	-1 323 004	-1 132 795
Summa rörelsekostnader		-4 367 805	-5 322 167
Rörelseresultat		587 122	-796 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 650	114 608
Räntekostnader		-1 148 291	-1 454 592
Summa finansiella poster		-1 131 641	-1 339 984
Resultat efter finansiella poster		-544 520	-2 136 488
Årets resultat		-544 520	-2 136 488

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	93 304 082	94 608 780
Maskiner och inventarier	7	97 839	116 145
Summa anläggningstillgångar		93 401 921	94 724 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 081	24 881
Hyses- och avgiftsfordringar		65 442	58 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	235 290	207 827
Summa kortfristiga fordringar		324 813	291 355
Kassa och bank		3 149 316	2 407 739
Summa kassa och bank		3 149 316	2 407 739
Summa omsättningstillgångar		3 474 130	2 699 094
SUMMA TILLGÅNGAR		96 876 051	97 424 019

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 642 325	60 642 325
Upplåtelseavgifter		6 907 076	6 907 076
Underhållsfond		598 365	598 365
Summa bundet eget kapital		68 147 766	68 147 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 483 374	-5 346 887
Årets resultat		-544 520	-2 136 487
Summa fritt eget kapital		-8 027 894	-7 483 374
Summa eget kapital		60 119 872	60 664 392
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 756 198	35 854 639
Summa Långfristiga Skulder		35 756 198	35 854 639
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 967	62 936
Skatteskulder		266 372	282 740
Övriga skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	11	81 991	48 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	590 651	510 534
Summa kortfristiga skulder		999 981	904 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 876 051	97 424 019
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivning av byggnad sker enligt en rak avskrivningsplan på 100 år med 1 % av byggnadens bokförda värde. Fastighetsförbättringar och standardförbättringar skrivs av på 50 år, altaner och balkonger skrivs av på 40 år. Inventarier och maskiner skrivs av på 10 respektive 5 år.

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

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Hyror bostäder	1 433 242	1 409 272
Hyror lokaler	278 300	236 176
Årsavgifter bostäder	3 106 104	2 748 637
Garage och p-platser	122 940	94 870
Panter och överlåtelse	14 191	17 345
Övriga intäkter	150	19 363
	4 954 927	4 525 663

Not 2 Driftskostnader			
Löpande reparationer		206 224	792 813
Snöröjning		89 880	149 605
Fastighetsel		178 529	197 257
Uppvärmning		979 450	1 114 574
Vatten		184 769	192 723
Sophämtning		143 440	110 984
Fastighetsförsäkringar		43 192	45 372
Fastighetsskötsel		175 337	180 781
Datakommunikation		65 880	127 388
Kabel-TV		24 800	24 805
Underhållsplan		0	123 125
Tomträttsavgäld		335 800	304 300
Entrémattor och lokalsvård		155 672	129 675
Förbrukningsmaterial		0	5 088
Övriga driftskostnader		21 077	18 981
		2 604 050	3 517 468
Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader			
Fastighetsskatt		133 522	132 850
Adm., kontor, övrigt		17 922	13 626
Revisionsarvode		24 875	16 250
Förvaltningsarvode		123 952	123 958
Konsultarvoden		790	256 664
Övriga tjänster		28 431	16 030
		329 492	559 378
Not 4 Personalkostnader			
Styrelsearvode		84 808	85 624
Sociala avgifter		26 452	26 902
		111 260	112 526
Not 5 Avskrivningar			
Byggnad	1,33%	1 185 864	891 626
Fastighetsförbättringar	1,33%	45 719	97 733
Standardförbättringar	1,33%	32 729	49 217
Altaner och balkonger	1,33%	40 386	75 913
Maskiner och inventarier	5 år resp 10 år	18 306	18 306
		1 323 004	1 132 795

Not 6 **Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	89 162 671	89 162 671
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättring	3 436 642	3 074 142
Ingående anskaffningsvärde standardförbättring	2 460 833	2 460 833
Ingående anskaffningsvärde altaner och balkonger	3 036 535	3 036 535
Nyanskaffning fastighetsförbättring	0	362 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnad enligt plan	-2 897 788	-2 006 162
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-214 723	-116 990
Ingående avskrivningar standardförbättringar enligt plan	-147 651	-98 434
Ingående avskrivningar altaner och balkonger enligt plan	-227 739	-151 826

Årets avskrivningar byggand enligt plan	-1 185 864	-891 626
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-45 719	-97 733
Årets avskrivningar standardförbättringar enligt plan	-32 729	-49 217
Årets avskrivningar altaner och balkonger enligt plan	-40 386	-75 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 792 599	-3 487 901

Utgående bokfört värde	93 304 082	94 608 780
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde:

Fastighet *	25 528 000	25 528 000
Byggnad	45 141 000	45 141 000
	70 669 000	70 669 000

* 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	-47 718	-31 812
Ingående avskrivningar inventarier enligt plan	-7 200	-4 800

Årets avskrivningar maskiner enligt plan	-15 906	-15 906
Årets avskrivningar inventarier enligt plan	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 224	-54 918

Utgående bokfört värde	97 839	116 145
-------------------------------	---------------	----------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntejustering	0	484
Förutbetalad försäkringspremie	32 872	30 958
Förutbetalad kabel-tv	6 193	6 200
Förutbetalad förvaltningskostnad	74 454	75 525
Förutbetalad tomrättsavgäld	91 800	83 950
Förutbetalad anslutningsavgift	10 710	10 710
Övriga förutbetalda kostnader	19 261	0
	235 290	207 827

Not 9 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 549 401	598 365	-5 346 887	-2 136 487
Disposition av föreg. års resultat			-2 136 487	2 136 487
Avsättning yttre fond		0	0	
Årets resultat				-544 520
Belopp vid årets utgång	67 549 401	598 365	-7 483 374	-544 520

Not 10 Fastighetslån

Långgivare-räntesats-ränteändring

	<u>Bundet tom</u>		
SBAB, 1,55 %	2015-09-30	4 104 632	4 153 418
SBAB, 1,29 %	2015-08-14	9 233 557	9 250 000
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		-81 991	-48 779
		35 756 198	35 854 639

Not 11 Övriga skulder till Kreditinstitut

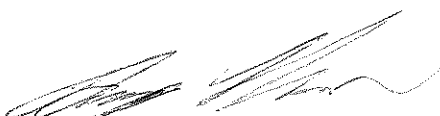
Kortfristig del av fastighetslån

	81 991	48 779
	81 991	48 779

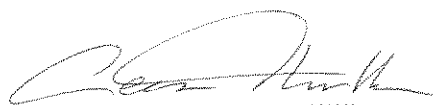
Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

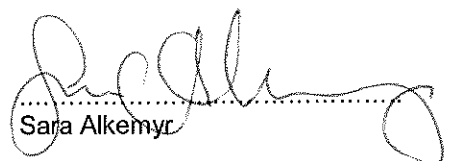
Förutbetalda hyror och avgifter	343 887	304 900
Beräknat arvode för revision	23 000	20 000
Upplupen uppvärmning	148 606	135 665
Upplupen el	21 915	22 396
Upplupen sophantering	3 010	1 560
Sociala avgifter och arbetsgivaravgifter	27 801	25 058
Upplupen städning	11 878	0
Övriga upplupna kostnader	10 554	955
	590 651	510 534

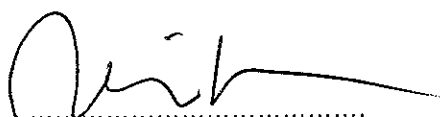
Bandhagen 2015-03-02


.....
Roger Johansson

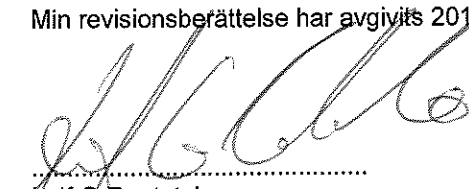

.....
Peter Hasselvik


.....
Georg Thullberg


.....
Sara Alkemyr


.....
Jessica Schocher

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-04-07


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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet %

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Likviditet %

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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.

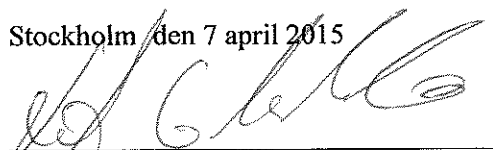
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7 april 2015



Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor