

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 september 2011.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna träffas kontinuerligt för att diskutera de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

Servitut

Passage till teknikutrymme.



Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 248 752 000 kr, varav byggnadsvärde 159 200 000 kr och markvärde 89 552 000 kr. Av byggnadsvärdet avser 13 752 000 kr lokaler. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 7 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om teknisk förvaltning. HSB bistår föreningen med att planera och handla upp långsiktigt underhåll, besiktningar etc. Föreningen har vidare tecknat avtal för fastighetsskötsel med Energibevakning AB samt med Ainas EcoCleaning AB för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 826 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 789 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 3 192 tkr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 109,6 Mnkr. Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Bauer, ordförande Ann-Charlotte Örtås, sekreterare Britt Wissing, kassör Reza Moshiri, avgick 2014-08-12 Kristian Viidas, fastighetsfrågor Alex Racoveanu, hyreslokaler
Suppleanter	Håkan Frelander, låneportfölj Anna Ågren, fastighetsfrågor
Adjungerad	Tommy Eklöv, från 2015-01-14, mailansvarig




Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa försäkrings AB.

Revisorer

Tomas Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB
Revisorssuppleanter väljs av BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

Richard Wallin sammankallande
Bodil Ekström Mårtensson
Ulf Norén
Tiffany Engström

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Avskrivningar och kassaflöde

Regelverket kring avskrivningar har ändrats och så kallad progressiv avskrivning är inte längre tillåtet för bostadsrättsföreningar. Fr.o.m. 2014 görs avskrivningar på föreningens byggnad med 1% per år vilket innebar att avskrivningarna ökade från 671 tkr 2013 till 2 597 tkr 2014. Detta påverkar inte föreningens ekonomi och kassaflöde.

Styrelsen gör bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om ca 1 000 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen. 2014 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 409 tkr.

Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnad sänktes med ca 300 tkr/år per den 31 mars 2014. I samband med att föreningens lån hos Stadshypotek har löpt ut (räntenivå 3,46%) har nya räntevillkor förhandlats fram för 35 200 tkr av föreningens lån. Lånebeloppet har delats upp i tre delar och bundits på 3, 4 och 5 år till ränta 2,32%, 2,61% respektive 2,83%. 700 tkr har amorterats under året.

Ett av föreningens lån i Swedbank omsätts per den 30 mars 2015. Den årliga räntekostnaden kommer därmed att ytterligare sänkas.

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 3 414 tkr. För att ytterligare sänka lånekostnaderna genomförs under 2015 en extra amortering med 1 000 tkr och från och med kvartal 2 amorteras 250 tkr per kvartal.

Årsavgiften har varit oförändrad under 2014. Med hänsyn till sjunkande räntekostnader avser styrelsen att sänka avgiften från 1 juli 2015.




Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid och räntenivå per 2014-12-31:

Stadshypotek	400 000	2015-03-30	1,86%	Fast ränta, amortering
Swedbank	18 500 000	2015-03-30	5,93%	Fast ränta, via swapavtal
Swedbank	18 500 000	2016-03-30	5,79%	Fast ränta, via swapavtal
Stadshypotek	10 000 000	2017-03-30	2,32%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2017-11-24	3,15%	Fast ränta
Stadshypotek	7 600 000	2018-03-30	2,61%	Fast ränta
Stadshypotek	17 600 000	2019-03-30	2,83%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2020-11-27	3,74%	Fast ränta
Totalt:	109 600 000			

Övrigt

Styrelsen har i snitt sammanträtt en gång i månaden och utöver löpande uppgifter huvudsakligen jobbat med frågorna nedan. Styrelsen har även dokumenterat rutiner för att underlätta för framtida styrelsers arbete och säkerställa kontinuitet i arbetet.

Förbättrade avtal och samarbeten

Under året har flera avtal gått igenom med syfte att sänka driftskostnader och säkerställa en hög kvalitet och servicenivå från våra leverantörer. Föreningen har bytt leverantör för teknisk förvaltning och städning av fastighetens allmänna utrymmen. Nya samarbetspartners är HSB Stockholm och Aqua Cleaning AB. Avtal med ny teknisk förvaltare tecknades efter intervju med de företag som lämnat offert och efter en sammanvägd bedömning av pris, tillgängliga resurser, kompetens inom företaget och engagemang. HSB har också tagit över förvaltningen för gemensamhetsanläggningen, gård och garage, som vi delar med grannföreningen brf Konvojen.

Dessutom har ett nytt avtal tecknats kring service av föreningens hissar med Kone Care. Serviceavtalet inkluderar löpande service vilket ger föreningen bättre kostnadskontroll än tidigare. Föreningens ekonomiska förvaltare har tagit över ansvaret för hantering av garagekö.

Flerårsbudget för att underlätta planering

Styrelsen har börjat ta fram en flerårsbudget i syfte att skapa framförhållning, underlätta planering och få ett robust underlag för beslut om framtida avgiftsjusteringar med hänsyn till framtida underhållskostnader samt utvecklingen i låneportföljen

Godkänd obligatorisk ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska enligt förordning genomföras var sjätte år för föreningens lägenheter och garage. Syftet är att fastställa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemet fungerar. Kontrollen 2014, inklusive rensning av ventilationskanaler, genomfördes av företaget AirCano AB, efter några mindre åtgärder är fastigheten godkänd och nya intyg har satts upp i trapphusen. Nästa gång OVK ska genomföras är år 2020.

Filterbyte

De luftfilter som är placerade vid luftintagen under fönstren ska enligt leverantörens rekommendationer bytas varje eller vartannat år för en optimal inomhusmiljö. År 2014 genomfördes detta byte av AirCano i samband med lägenhetsbesök för OVK.

Återbetalning från Ragn-Sells

Vid omförhandling av föreningens sophantering identifierades felaktiga debiteringar under flera år vilket resulterade i en återbetalning till föreningen på 192 tsk. I samband med detta sattes även nya skyltar upp i föreningens kretsloppsrum för att underlätta sortering.




Systematiskt brandskyddsarbete

Under året har rökluckor besiktigats utan anmärkning och föreningen har tecknat avtal med Täby Brandskyddsteknik. Styrelsen har anslagit förebyggande information från kampanjen Aktiv mot brand i trapphusen. Fastighetsskötaren hanterar eventuellt kvarlämnade saker i trapphusen.

Gemensamhetsanläggningarna gård och garage

Under året har garageporten besiktats och godkänts av Inspecta Sweden AB. Den lekutrustning som finns på innergården har under året anpassats för att bl.a. svara mot de säkerhetskrav som gäller för offentliga lekplatser. Bland åtgärderna kan nämnas att sandlådan reparerades och att en vippbräda som tidigare funnits i sandlådan togs bort. Arbetet genomförde av den kontrakterade förvaltaren av gården PB Mark och Miljö.

Konstruktionsfel upptäckt

En fuktskada har identifierats i källaren på Hammarbyterassen 18 och har utretts. Efter besiktning av en oberoende fuktkonsult är bedömningen att tätskiktet utanför Hammarbyterrassen 18 inte utförts enligt gällande ritningar. Styrelsens utgångspunkt är att skadan ska åtgärdas och bekostas av byggherren (Peab). Ärendet, som drivs av föreningens förvaltare kommer att fortgå under år 2015.

Städdagar

Uppslutningen på årets två städdagar har varit stort. En cykelrensning har genomförts, utemöbler har oljats in och gemensamma ytor har storstädats. Genom att vi hyrt en flyttbil har boende också kunna bli av med grovsopor vilket har varit uppskattat.

Lokalhyresgäster

Samtliga butikslokaler har liksom tidigare år varit uthyrda under hela året. Styrelsen har en kontinuerlig dialog med hyresgästerna för att säkerställa underhåll och förebygga eventuella problem. Under året har serviceavtal tecknats för lokalernas ventilation.

Förnyad dialog med Peab

Vissa smärre besiktningssamråd kvarstår fortfarande för Peab att hantera och genom föreningens nya samarbete med HSB Stockholm har en mer professionell dialog skapats.

Övrigt planerat underhåll under året

Under året har fasaderna inspekterats enligt underhållsplan och ett antal sprickor har lagats. Ekdetaljer på entrédörrar, postboxar och trappräcken har oljats in enligt underhållsplan.

Framtida planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan för 2014-2033 vilket innebär att fastighetens behov av periodiserat underhåll kan förutses och planeras. Planen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer, vilka underhållsåtgärder som behöver vidtas och med vilka intervall. Den innehåller också en bedömning av det periodiska underhållsbehovet de närmaste 20 åren, där varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsdåtidpunkt angiven. Under de närmaste 10 åren förutses inga mer kostsamma underhållsinsatser.

Utöver årligt löpande underhåll som t.ex. underhåll av ekdetaljer och årliga kontroller planeras följande underhåll de närmaste åren:

2015: Maskinskurning av golven i trapphusen. Underhållsspolning av stammar i fastigheten och av dagvattensystem på gården. Byte av router och byte av portkodsapparater vid behov.

2016: OVK för lokaler



2017: Byte av brandvarnare i lägenheter. Underhåll av fönster och balkongdörrar.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	6 954 885	6 951 044
Hyrer och övriga intäkter	2 435 259	2 076 256
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-7 981 094	-8 261 086
Likvida medel från den löpande verksamheten	1 409 050	766 214
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	93 096	285 934
Årets amorteringar	-700 000	-400 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-49 650
Förändring likvida medel	802 146	602 498
Likvida medel vid årets början	2 612 268	2 009 770
Likvida medel vid årets slut	3 414 414	2 612 268

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 188 (185) medlemmar. Under året har 22 (39) medlemmar tillträtt samt 22 (36) medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 (17) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	9 071	8 902	8 841	8 057	7 663
Resultat eft. finansiella poster tkr	-1 248	30	-145	-509	-163
Soliditet %	68	68	68	68	68
Genomsnittlig skuldränta %	4,06	4,38	4,71	4,60	4,06
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	13 017	13 100	13 147	13 182	13 188
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43	43	44	44	45
Fastighetens belåningsgrad %	31	31	31	31	31
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	826	826	825	751	709

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation av balansomslutning.



Skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 836 145
årets förlust	-1 248 182
	-4 084 327

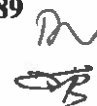
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	788 750
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-274 718
i ny räkning överföres	-4 598 359
	-4 084 327

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




Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 070 905	8 901 572
Övriga rörelseintäkter	2	319 239	125 729
Summa rörelseintäkter		9 390 144	9 027 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 871 587	-2 891 209
Övriga externa kostnader	4	-472 172	-362 680
Personalkostnader och arvoden	5	-178 730	-180 935
Avskrivningar	6, 7, 8	-2 657 232	-736 526
Summa rörelsekostnader		-6 179 721	-4 171 350
Rörelseresultat		3 210 423	4 855 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 602	10 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 472 207	-4 837 017
Summa finansiella poster		-4 458 605	-4 826 262
Resultat efter finansiella poster		-1 248 182	29 689
Årets resultat		-1 248 182	29 689



Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	347 079 405	349 676 167
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	7, 8	9 433	21 642
Inventarier, verktyg och installationer	9	135 638	183 899
Summa materiella anläggningstillgångar		347 224 476	349 881 708

Summa anläggningstillgångar

347 224 476 349 881 708

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 709	118 220
Övriga fordringar	10	2 099 534	1 794 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	170 164	163 241
Summa kortfristiga fordringar		2 302 407	2 075 695

Kassa och bank

Kassa och bank		1 316 117	943 176
Summa kassa och bank		1 316 117	943 176
Summa omsättningstillgångar		3 618 524	3 018 871

SUMMA TILLGÅNGAR

350 843 000

352 900 579



Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

240 090 000

240 090 000

Fond för yttre underhåll

3 192 067

2 593 651

Summa bundet eget kapital

243 282 067

242 683 651

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 836 145

-2 267 418

Årets resultat

-1 248 182

29 689

Summa fritt eget kapital

-4 084 327

-2 237 729

Summa eget kapital

239 197 740

240 445 922

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

109 200 000

109 900 000

Summa långfristiga skulder

109 200 000

109 900 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

400 000

400 000

Förskott från kunder

170 400

170 400

Leverantörsskulder

170 991

391 576

Skatteskulder

326 632

277 400

Övriga skulder

47 230

46 751

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 330 007

1 268 530

Summa kortfristiga skulder

2 445 260

2 554 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

350 843 000

352 900 579

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

112 600 000

112 600 000

Summa ställda säkerheter

112 600 000

112 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Fastighetsförbättringar	33,33%
Inventarier	33,33%, 20%
Inventarier	10%

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	6 954 885	6 951 044
Hyror lokaler	939 805	782 761
Hyror garage	1 085 150	1 081 550
Övriga objekt	91 065	86 217
	9 070 905	8 901 572

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övernattnings-/gästlägenhet	42 900	40 500
Övr momspl ersättn och intäkt	84 624	84 622
Ersättning från Ragnsells	191 704	0
Inkassoavgift	0	600
Öres- och kronutjämning	11	7
	319 239	125 729



Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	224 874	247 507
Trädgårdsskötsel	74 627	62 253
Städ	181 083	219 687
Hyra av entrémattor	54 620	53 057
Snöröjning/sandning	41 373	68 153
Hisskostnader	56 836	36 802
Portar	1 308	0
Serviceavtal-tak	2 480	2 480
Besiktningsskostnader	6 297	2 851
Bevakningskostnader	48 859	37 917
Gemensamhetsanläggning	118 337	117 852
Reparationer	332 470	222 138
Hissreparationer	57 337	78 201
Trädgård och utemiljö	13 028	0
Planerat underhåll	274 718	190 633
El	162 404	178 337
Värme	814 805	909 519
Vatten och avlopp	158 002	165 511
Avfallshantering	74 534	115 538
Försäkringskostnader	47 379	44 582
Bredband	123 435	123 718
Förbrukningsinventarier	0	7 687
Förbrukningsmaterial	2 780	6 786
Öresavrundning	1	
	2 871 587	2 891 209

Planerat underhåll avser kostnader för lagning av fasader, OVK-besiktning samt underhåll av dörrar, brevlådor och trappräcken.



Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	113 720	115 760
Fastighetsavgift	75 392	0
Kreditupplysning	4 948	4 714
Inkasso- och KFM-avgifter	0	2 628
Hemsida	992	0
Porto	8 554	6 000
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	23 744
Föreningsgemensamma kostnader	9 939	3 730
Revisionsarvode	14 818	15 527
Ekonomisk förvaltning	146 581	149 357
Avgifter Bolagsverket	2 105	900
Bankkostnader	1 750	3 000
Övriga externa tjänster	89 137	31 616
Medlems-/föreningsavgifter	2 480	4 216
Övriga poster	1 756	1 488
	472 172	362 680

Not 5 Personalkostnader arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	123 999	126 000
Övriga arvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	42 731	42 935
	178 730	180 935



Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Ingående avskrivningar	-3 194 402	-2 523 587
Årets avskrivningar	-2 596 762	-670 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 791 164	-3 194 402
Utgående redovisat värde	257 079 405	259 676 167
Bokfört värde byggnader	257 079 405	259 676 167
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	347 079 405	349 676 167

Not 7 Ombyggnationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	13 474	13 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 474	13 474
Ingående avskrivningar	-2 694	-1 347
Årets avskrivningar	-1 347	-1 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 041	-2 694
Utgående redovisat värde	9 433	10 780

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	32 586	32 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 586	32 586
Ingående avskrivningar	-21 724	-10 862
Årets avskrivningar	-10 862	-10 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 586	-21 724
Utgående redovisat värde	0	10 862

Handwritten signature

Not 9 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 598	256 948
Inköp	0	49 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 598	306 598
Ingående avskrivningar	-122 699	-69 197
Årets avskrivningar	-48 261	-53 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 960	-122 699
Utgående redovisat värde	135 638	183 899

Not 10 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1 237	17 531
Övriga poster	0	107 611
Avräkningskonto förvaltare	2 098 297	1 669 092
	2 099 534	1 794 234

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bevakning	19 184	12 770
Försäkring	47 746	37 830
Snöskottning	3 888	7 440
Fastighetsskötsel	26 600	9 691
Bredband	30 068	30 007
Ekonomisk förvaltning	42 678	40 356
Gemensamhetsanläggning		25 147
	170 164	163 241



Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	2 593 651	-2 267 418	29 689
Disposition av föregående års resultat:			598 416	-568 727	-29 689
Årets resultat					-1 248 182
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	3 192 067	-2 836 145	-1 248 182

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,86	2015-03-30	400 000	
Swedbank	1,217		37 000 000	37 000 000
Stadshypotek	2,32	2017-03-30	10 000 000	
Swedbank	3,15	2017-11-24	18 500 000	18 500 000
Stadshypotek	2,61	2018-03-30	7 600 000	
Stadshypotek	2,83	2019-03-30	17 600 000	
Swedbank	3,74	2020-11-27	18 500 000	18 500 000
Stadshypotek				36 300 000
Avgår kortfristig del			-400 000	-400 000
			109 200 000	109 900 000

Handwritten signature

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	308 040	308 040
Upplupna styrelsearvoden	72 000	72 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 622	22 622
Förutbetalda avgifter och hyror	683 683	705 097
Fastighetsskötsel	8 341	8 113
Värme	106 335	89 373
Snöskottning		3 097
El	15 821	11 663
Sophämtning	30 000	2 243
Vatten		31 282
Städning	32 579	
Övriga upplupna kostnader	35 585	
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Öresavrundning	1	
	1 330 007	1 268 530

Stockholm den 11 mars 2015


Fredrik Bauer


Alex Racoveanu


Ann-Charlotte Örtås


Britt Wissing


Kristian Viidas

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3-2015


Tomas Jonasson
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 3, org.nr. 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden 3, för år 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 31 december 2014 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 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.

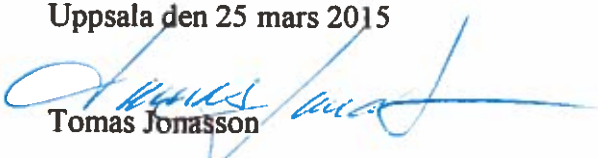
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala den 25 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor