

Årsredovisning för
Brf Stubinen 3
769617-6440

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stubinen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningen, org. nr 769617-6440, bildades 2007-10-25. Styrelsen har under år 2013 bestått av:

Karl Nielsen	Ordförande
Magnus Warrén	Ledamot
Karolina Josefsson	Ledamot

Gunnel Thorbjörnson	Suppleant
---------------------	-----------

Föreningen köpte fastigheten 2007-12-28 av Lars och Urban Hagman.

Revisor

Jörgen Schumacher
Adress: Kyrkvägen 9, SE-182 74 Stocksund
E-post: jorgen.schumacher@gmail.com
Telefon: 08 755 67 20

Valberedning

Lars Hagman
Anders Svensson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stubintråden 3 belägen i Bromma med adress Minnebergsvägen 5-7 i Stockholm, bebyggdes 1938 och är upplåten med tomträttsavgäld. Fastigheten består av ett bostadshus innehållande 11 lägenheter. Källaren består av 12 källförråd, ett stort förråd samt ett garage. Föreningen är en äkta förening.

5 st ett rum och kök
2 st två rum och kök
4 st tre rum och kök
Total bostadsyta 612 kvm, varav BR 542kvm och HR 70kvm.

Verksamhet/ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenhetsöverlåtelser 2013

Under 2013 har inga överlåtelser ägt rum.

Förvaltning

Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden.
Städning av allmänna utrymmen har skett av medlemmarna enligt ett rullande schema.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under verksamhetsåret varit Fredrik Hansen på Savetime Ekonomikonsult AB, Box 4072, 102 62 Stockholm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, försäkringsnummer 109401*7.

n

Lånebild

Styrelsen valde under 2011 att dela upp det ursprungliga lånet på 1 791 000 kr i tre olika delar.

Första delen på 646 000 kr ligger kvar på 5 år med ränta 3,95 % slutförfaller 2015-03-01.

600 000 kr av det ursprungliga lånet bands på tre år till en ränta av 2,97 % och slutförföll 2013-09-01. Vid förfallodatumet gjordes en engångsamortering på 175 000 kr efter styrelsens beslut. 2013-09-01 bands resterande delen av lånet på 425 000 kr till en ränta på 3,05% och slutförfaller 2015-09-01. Lånet är amorteringsfritt

Sista delen av lånet är på 545 000 kr med aktuell ränta 2,49 % slutförfaller 2014-06-11 och har en tremånadersränta. Lånet är amorteringsfritt.

Under 2010 öppnades en checkkredit på 50 000 kr hos Handelsbanken. Den är tänkt att ha som förstärkning vid oväntade utgifter. Den behövde inte utnyttjas under 2013.

Tomträttsgäld

Fastighetens mark disponeras med tomträtt, gällande avtal löper ut 2018-03-31. Från och med 2010-04-01 ligger beloppet årligen på 49 400 kr.

Årsavgifter

Styrelsen höjde från och med 2013-10-01 hyran för Arne Lundquist med 2,35 %. Hyreshöjningen gick i linje med de stora hyresbolagens höjningar.

Arvoden

2013 har 10 000 kr exklusive sociala avgifter betalats ut i arvoden till styrelsen. Ordföranden har fått 5000 kr och övriga har fått 2500 kr. Inget arvode har utgått till suppleanten.

Planerad verksamhet 2014

Slutförande av fiberdragning till lägenheterna.
Två städdagar kommer att äga rum under 2014.
Inköp av ny torktumlare till tvättstugan.

Övrigt

Två städdagar har genomförts under 2013.
Fiberdragning till lägenheterna har påbörjats under 2013.
Nytt torkskåp har införskaffats till tvättstugan under 2013.
Uteplats i trall har byggts under 2013.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Resultat efter finansiella poster tkr	21,0	22,0	17,0	-41,0	-1 584,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	693,6	693,6	825,3	773,9	705,5
Långa skulder/kvm bostadsrättsyta	2 982	3 304	3 304	3 304	3 367

AM

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 159 562
årets resultat	<u>12 193</u>
Totalt	-2 147 369
Avsättning till yttre underhållsfond	28 686
balanseras i ny räkning	<u>-2 167 055</u>
Summa	-2 138 369

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		375 912	375 912
Hysesintäkter, bostäder		64 577	64 200
Hysesintäkter, lokaler		6 181	6 500
Hysesintäkter, parkering		1 665	1 296
Övriga rörelseintäkter		1	1 725
		<u>448 336</u>	<u>449 633</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-181 178	-175 807
Reparationer och underhåll		-16 872	-1 338
Fastighetsskatt		-13 310	-15 015
Tomträtt		-49 400	-49 400
Administration	2	-31 583	-30 886
Styrelsearvode		-	-13 142
Övriga kostnader		-6 029	-2 928
Avskrivningar		-76 051	-73 988
		<u>73 913</u>	<u>87 129</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-61 720	-65 137
		<u>12 193</u>	<u>21 992</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>12 193</u>	<u>21 992</u>
Årets resultat		<u>12 193</u>	<u>21 992</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		10 875 557	10 935 094
Inventarier		310 871	327 385
		<u>11 186 428</u>	<u>11 262 479</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 186 428</u>	<u>11 262 479</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 587	29 677
		<u>30 586</u>	<u>29 677</u>
Kassa och bank		140 667	264 227
		<u>171 253</u>	<u>293 904</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>171 253</u>	<u>293 904</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 357 681</u>	<u>11 556 383</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 742 352	11 742 352
Fond för yttre underhåll		47 379	21 813
		<u>11 789 731</u>	<u>11 764 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 159 562	-2 155 988
Årets resultat		12 193	21 992
		<u>-2 147 369</u>	<u>-2 133 996</u>
Summa eget kapital		<u>9 642 362</u>	<u>9 630 169</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	1 616 000	1 791 000
		<u>1 616 000</u>	<u>1 791 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 634	11 885
Skatteskulder		28 325	29 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 360	93 994
		<u>99 319</u>	<u>135 214</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 357 681</u>	<u>11 556 383</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 825 000	1 825 000
Summa	1 825 000	1 825 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

N

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Vid respektive upplysning nedan anges vilket allmänt råd som tillämpats. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Byggnadsinventarier	4
-Inventarier	10

M

Noter

Not 1 Driftkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uppvärmning	122 088	118 951
El	16 116	16 225
Vatten o avlopp	13 290	15 705
Sophämtning	10 797	9 903
Fastighetsskött	3 869	-
Kabel-Tv, Bredband	2 614	2 590
Fastighetsförsäkring	11 776	11 141
Förbrukningsinventarier	-	1 292
Förbrukningsmaterial	628	-
	<u>181 178</u>	<u>175 807</u>

Not 2 Administrations kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kontorsmaterial	65	-
Telefon och porto	240	240
Revisionsarvode	9 250	9 000
Kameral förvaltning	19 592	19 516
Bankkostnader	2 436	2 130
	<u>31 583</u>	<u>30 886</u>

sp

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 953 709	5 953 709
	<u>5 953 709</u>	<u>5 953 709</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-230 731	-171 195
-Årets avskrivning enligt plan	-59 537	-59 536
	<u>5 663 441</u>	<u>5 722 978</u>
Byggnadsinventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	387 000	387 000
	<u>387 000</u>	<u>387 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 168	-51 676
-Årets avskrivning enligt plan	-15 480	-13 492
	<u>306 352</u>	<u>321 832</u>
Inventarier		
-Vid årets början	10 345	10 345
	<u>10 345</u>	<u>10 345</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 792	-3 832
-Årets avskrivning enligt plan	-1 034	-960
	<u>4 519</u>	<u>5 553</u>
Mark		
	5 212 116	5 212 116
	<u>5 212 116</u>	<u>5 212 116</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 186 428	11 262 479
Taxeringsvärde bostad byggnader:	4 972 000	4 544 000
Taxeringsvärde bostad mark:	4 590 000	3 978 000
	<u>9 562 000</u>	<u>8 522 000</u>

Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Åretsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	11 742 352	-	21 813	-2 155 988	21 992
Disposition av föregående års resultat				21 992	-21 992
Avsättning yttre underhållsfond			25 556	-25 556	
Årets resultat					12 193
Belopp vid årets utgång	11 742 352	-	47 379	-2 159 562	12 193

m

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Stadshypotek 697576, ränta 3,950%, ffd 2015-03-01	646 000	646 000
Stadshypotek 951871, ränta 3,050%, ffd 2015-09-01	425 000	600 000
Stadshypotek 737448, ränta 2,490%, ffd 2014-06-11	545 000	545 000
	1 616 000	1 791 000
 Amortering	 175 000	 -

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	1 825 000	1 825 000
	1 825 000	1 825 000

Handwritten mark

Underskrifter

Stockholm den 7/6-2014



Karl Nielsen
Styrelseordförande

Magnus Warrén
Ledamot



Karolina Josefsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2014



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stubinen 3

Org. nr 769 617-6440

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stubinen 3 för år 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 rätt visande 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 årsredovisningen, 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 2013 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 Bostadsrättsföreningen Stubinen 3 för år 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 revisions sed 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 årsredovisning bedömt 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 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.

Stocksund den 3 juni 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor