

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3

Org. nr 702001- 4002



ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

## Årsredovisning 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tosterö 3 organisationsnummer 702001- 4002 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2013, föreningens 57:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

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

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tosterö 3 i Farsta i Stockholms kommun den 5 januari 1957.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med åtta portar i 8 våningar med totalt 231 bostadsrätter. Den totala boytan är 13731 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kokvrå  
24 st 1 rum och kök  
87 st 2 rum och kök  
66 st 3 rum och kök  
19 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök

Fastigheten var under 2013 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	609	604	591	591	591
Lån/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	689	732
Elkostnad/kvm totalyta	25	26	29	25	21
Värmekostnad/kvm totalyta	113	113	107	111	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	20	18	17	18

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus, det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.



### **Fastighetsförvaltning**

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel löper tom 31 december 2014

### **Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	120	2014-09-30 ettårs kontrakt
Kontor	30	2016-09-30
Kontor	50	2016-09-30

Utöver dessa finns ett antal extra förråd för uthyrning till föreningens medlemmar.

### **Garage och parkeringsplatser**

6 st garage varav 3 st upplåtes med bostadsrätt  
39 st parkeringsplatser

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 231 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 32 överlåtelse skett. 11 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I föreningen finns en bastu, fem tvättstugor, och en styrelselokal, samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen är med i Manhem-gruppen tillsammans med föreningarna Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Blidö 1, Björkö 3, Vindö 1, Adelsö 2, Stänkskärmen 41 och Kråkskär. I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och anlitar sedan 2001-01-01 Farsta Förvaltning AB för föreningarnas förvaltning och fastighetsskötsel.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 bestått av:

Kenneth Ottosson	Ordförande
Maria Gustafsson	Vice ordförande
Karl-Erik Holm	Sekreterare
Åke Mikaelsson	Ledamot
Ann-Marie Eklöf	Ledamot
Lars Bäck	Ledamot
Lars Nilsson	Suppleant
Aino Eriksson	Suppleant.



Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kenneth Ottosson, Maria Gustafsson och Karl-Erik Holm, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 142 300:- (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

#### **Revisorer**

Jonas Helleklint, Aukt. revisor  
Kerstin Björk

Mazars SET Revisionsbyrå AB  
ordinarie

Johanna Strandroth, extern  
Bror Lord

Mazars SET Revisionsbyrå AB  
suppleant

#### **Valberedning**

Berit Nygård  
Inger Johansson  
Stefan Nordberg

sammankallande

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar fastställdes på extra föreningsstämma 2009-11-04 och har registrerats hos Bolagsverket 2009-12-07

#### **Verksamhet under året som gått**

Under året har utöver sedvanligt löpande underhåll följande arbeten utförts:

Avlopps- samt dagvattenrören i port 36 har infodrats

Bastun i Port 50 har försetts med kodlås och inbrottskydd

Belysningsarmaturer har bytts i källarförråden i port 46

Torkfläkten och torktummlaren i tvättstugan port 40 har bytts ut

Sidodörrarna i entréerna har målats

Isolering bakom fasadens sockelplåt har kompletterats 46-50 baksidan

Bytet av kallvattenrören och vvc i källargångarna har färdigställts

Arbeten med ljuddämpning av hissen i port 50 har slutförts

I samband med renovering av ett antal badrum har föreningen bekostat sin del av reparationen enligt tidigare information



Vår och höststädning för medlemmarna har vi haft med containrar för grovsopor.

Staddeenlig fastighetsbesiktning är utförd

Tosteröbladet har distribuerats till medlemmarna i 5 utgåvor

1 st. informationsmöte har hållits för nya medlemmar

1 st informationsmöte den 20 mars 2013 om relining / stamreovering med infodring av avloppsstammar för samtliga boende i FB36

Storstädning av tvättstugorna har utförts

### **Verksamhet under det kommande året**

Styrelsen kommer att fortsätta med relining / stamreovering infodring av avloppsstammar samt dagvattenrör i FB 38-44. I likhet med pilotprojektet i FB 36 sker detta efter att anbud inhämtats från ett antal branschföretag. Förutom sedvanliga tekniska och administrativa föreskrifter är en ytterligare grund för denna upphandling den utvärdering som gjorts av den första etappen i FB 36 med stöd av den oberoende expert som föreningen knutit till sig som extern projektledare/besiktningsman.

Styrelsen kommer som under tidigare verksamhetsår att fortsätta arbetet med att tillsammans med förvaltningen utveckla åtgärdsprogram på såväl lång som kort sikt för att säkerställa framtida planerat fastighetsunderhåll. Vi kommer även fortsätta att effektivisera de upphandlingsrutiner och anbudsförfarande som vi utvecklat i samband med vårt arbete med stamreoveringar och tillämpa dessa rutiner konsekvent för att trygga föreningens ekonomi.

Föreningen fortsätter att vid badrumsreovering bekosta sin del enligt tidigare bilaga i Tosteröbladet.

Container för grovsopor kommer att beställas vår och höst under 2014.

### **Genomförda åtgärder**

1990	Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger
1996	Renovering hissar 38-50
2000	Byte låssystem
2000	Byte frånluftsfläktar
2003	Målning fasader
2004-2005	Byte yttertak
2006	Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark 44-46
2007	Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor
2007	Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer 36-50
2007	Reparation stödmur
2007	Renovering hiss i 36 samt byte dörrstängare på samtliga hissdörrar 36-50
2007	Byte undercentral och inreglering värme
2008	Radonmätning och energideklaration
2011-2012	Infodring dagvattenrör 38-50
2012	Dränering grund vid gavel 50
2012	PCB inventering



2012 Byte kallvattenrör i källargångarna  
2013 Infodring av dagvatten och avloppsstammar i port 36

**Föreningens ekonomi**  
Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	9203	9291	8441	8406	8 464
Rörelseresultat tkr	702	-1437	-396	227	483
Resultat efter finansiella poster tkr	498	-1653	-614	62	269
Balansomslutning tkr	16758	16682	19 368	20 241	20 545
Årsavgift för bostäder kr/kvm	611	606	592	592	592
Fond för yttre underhåll tkr	6563	6063	632	7 132	6 632

Föreningens likvida och fonderade medel kommer i första hand att användas till planerade underhållsarbeten.

Medlemmarnas avgifter höjs med 3% from april 2014

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat vinst	-1 420 192
Årets resultat	498 300
Summa fritt eget kapital	- 921 892

**Styrelsen föreslår följande dispositioner:**

Summa fritt eget kapital	- 921 892
Reservering till fond för yttre underhåll 2014	- 500 000
Summa	- 1 421 892

Balanseras i ny räkning - 1 421 892

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Taxeringsvärdet har fastställts till 151 472 000 kronor varav 96 890 000 kronor avser byggnadsvärde.

Avskrivning på byggnader sker med 1,5 procent av anskaffningsvärdet 133 800 kronor.

Avskrivning på ombyggnaden har gjorts med 934 870 kronor.



**BRF Tosterö 3**

Org nr 702001-4002

**Årsredovisning 2013**

7(11)

**RESULTATRÄKNING 130101 - 131231**

	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 <u>9 203 268</u>	<u>9 291 096</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Underhållskostnader	-2 199 483	-4 302 077
Driftkostnader	-4 687 047	-4 805 302
Fastighetsskatt	-329 535	-335 316
Avskrivning	2 <u>-1 068 670</u>	<u>-1 068 670</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<u>-8 284 735</u>	<u>-10 511 365</u>
<b>Bruttoresultat</b>	918 533	-1 220 269
Administrationskostnader	3 -216 723	-216 714
<b>Rörelseresultat</b>	701 810	-1 436 983
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	4 16 684	78 085
Räntekostnader	5 <u>-220 194</u>	<u>-294 178</u>
	-203 510	-216 093
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	498 300	-1 653 076
<b>Årets resultat</b>	498 300	-1 653 076



**Brf Tosterö 3**

Org 702001-4002

8(11)

**BALANSRÄKNING**

	2013	2012
<i>Not</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	2 <u>13 336 309</u>	<u>11 318 903</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 336 309</b>	<b>11 318 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordran	4 121	0
Skattefordran	21 928	20 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>571 932</u>	<u>561 116</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>597 981</b>	<b>582 058</b>
<b>Kassa och bank</b>	7 <b>2 823 389</b>	<b>4 780 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 757 679</b>	<b>16 681 883</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	8 824 750	824 750
Upplåtelseavgifter	275 000	275 000
Fond för yttre underhåll	6 <u>6 563 345</u>	<u>6 063 345</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 663 095</b>	<b>7 163 095</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat vinst	8 -1 420 192	732 883
Årets resultat	<u>498 300</u>	<u>-1 653 076</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-921 892</b>	<b>-920 193</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 741 203</b>	<b>6 242 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 <u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskottshyror	388 832	364 720
Leverantörsskulder	325 665	512 458
Depositioner	8 751	8 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>293 228</u>	<u>553 052</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 016 476</b>	<b>1 438 981</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>16 757 679</b>	<b>16 681 883</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



**Brf Tosterö 3**

Org nr 702001-4002

**Noter****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings och värderingsprinciper används som föregående år.

**Avskrivningar**

Avskrivning byggand sker med 1,5%. Avskrivning ombyggnad sker med 3,16%.  
Byte radiatorventiler samt ommålning trapplan och byte hiss sker med 10%

**Fond för yttre underhåll**

Minimiansättning till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0.3% av taxeringsvärdet vilket är 454 416 kr

**Fordringar**

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2013	2012
<b>Not 1, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 395 268	8 332 556
Hyror lokaler	182 657	169 744
Hyror övrigt	84 756	84 756
Övriga intäkter	860	1 950
Försäkringsersättningar	539 727	702 090
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>9 203 268</u>	<u>9 291 096</u>
 <b>Not 2, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 380 749	33 380 749
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>33 380 749</u>	<u>33 380 749</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-22 141 471	-21 072 801
Årets avskrivningar hiss, radiatorvent o trapplan	-234 870	-234 870
Årets avskrivningar byggnad	-833 800	-833 800
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-23 210 141</u>	<u>-22 141 471</u>
 Pågående arbeten	3 165 701	79 625
 Netto bokfört värde byggnad	13 336 309	11 318 903
 Taxeringsvärde byggnad	96 890 000	90 986 000
Taxeringsvärde mark	54 582 000	48 436 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>151 472 000</u>	<u>139 422 000</u>

10(11)

**Not 3 Administrationskostnader**

Arvode styrelsen	-142 300	-139 600
Sociala kostnader	-31 114	-31 011
Kostnader revision	-33 375	-39 238
Övriga administrationskostnader	-9 934	-6 865
<b>Summa administrationskostnader</b>	<u>-216 723</u>	<u>-216 714</u>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	16 684	78 085
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>16 684</u>	<u>78 085</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	-220 194	-294 178
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<u>-220 194</u>	<u>-294 178</u>

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll	6 063 345	7 631 824
Extra uttag enl stämmobeslut 2012	0	-1 264 400
Uttag enl stämmobeslut	0	-804 079
Avsättning enl stämmobeslut	500 000	500 000
<b>Summa reparationsfond</b>	<u>6 563 345</u>	<u>6 063 345</u>

**Not 7 Kassa PG och Bank**

Kassa, bank och plusgiro	2 823 389	4 780 922
Beviljat kredit	5 000 000	0
<b>Summa likvida medel</b>	<u>2 823 389</u>	<u>4 780 922</u>

**Not 8 Eget kapital**

	Inbetalt insatser	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 099 750	6 063 345	732 883	1 653 076
Överföring resultat		500 000	-2 153 075	-1 653 076
Uttag fond		0		
Årets resultat				498 300
<b>Vid årets slut</b>	<u>1 099 750</u>	<u>6 563 345</u>	<u>-1 420 192</u>	<u>498 300</u>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

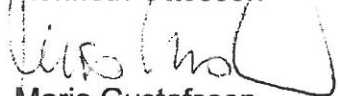
Swedbank Hypotek rörlig ränta	3 000 000	3 000 000
Swedbank rörlig ränta	6 000 000	6 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>

Underskrift Styrelsen

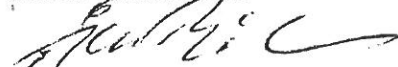
Stockholm 2014 -04-15



Kenneth Ottosson



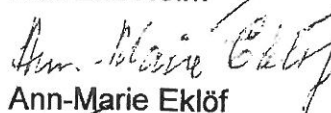
Maria Gustafsson



Åke Mikaelsson



Karl-Erik Holm



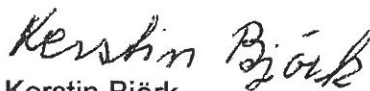
Ann-Marie Eklöf



Lars Bäck

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2014 -04-17


Jonas Helleklint  
Aukt. Revisor

Kerstin Björk  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tosterö 3  
Org.nr. 702001-4002

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tosterö 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tosterö 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***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

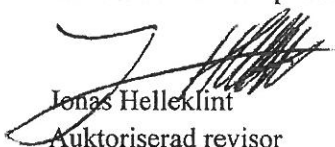
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### ***Uttalanden***

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2014

  
Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor

  
Kerstin Björk  
Av föreningen vald revisor