

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Utö 3

Org.nr 769625-3389



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
backoffice@deloitte.se  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Utö 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-05-15.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adresserna Grumsgatan 1 - 4. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten Utö 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 547 073 kr/år. Avtalet gäller till och med 2018-03-30.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 12 248 kvm, varav 12 015 kvm utgör lägenhetsyta och 233 kvm lokalyta. I föreningen finns 35 parkeringsplatser och 15 garage. Föreningen hyr även ut parkeringar externt. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser etc.

Lägenhetsfördelning  
2 st 1 rum och kokvrå  
1 st 1 rum och kök  
126 st 3 rum och kök  
16 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 94 upplåtna med bostadsrätt och 51 med hyresrätt.

Föreningen har 7 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar Mälardalen. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-10-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-10-16.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets slut är 150. Under året har nio överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 51 bostads- hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

AnnaKaisa Danielsson	ledamot/Ordf
Per-Göran Backlund	ledamot/Vice ordf
Susanne Perlman	ledamot/Sekr
Baiyar Albadini	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer KB valts.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2,0 % fr.o.m. 1 juli 2015.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Styrelsen har också genomfört en utredning om fönsteråtgärder som resulterat i ett beslut om fönsterbyte under 2015.

Genomförd åtgärd	Kkr
Låsbyte i källarutrymmen	270
Byte/underhåll av armaturer i källare och på fasader	220

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 15 600 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Hissrenovering	2015-2016	4 000
Ny tvättstuga	2015	1 600
Fönsterbyte	2015	10 000

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken).

## Flerårsöversikt

	2014
Nettoomsättning, tkr	5 927
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	544
Soliditet, kr	55,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	591
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 165
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 380
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,99
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,2

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

M

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets resultat	-123 279
	<hr/> -123 279
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-123 279
	<hr/> -123 279

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*M*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01	2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 927 265	<u>5 927 265</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 083 806	
Övriga externa kostnader	3	-312 228	
Personalkostnader	4	-193 187	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-667 653</u>	
			-4 256 874
<b>Rörelseresultat</b>			1 670 391
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		38 450	
Räntekostnader		<u>-1 832 120</u>	
			-1 793 670
<b>Arets resultat</b>			<b>-123 279</b>

U

## BALANSRÄKNING

2014-12-31

	Not	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och tomträtt	5	207 484 637
Installationer	6	261 509
		<hr/>
		207 746 146
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		207 746 146
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		4 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	224 407
		<hr/>
		229 215
<b>Kassa och bank</b>		16 586 773
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		16 815 988
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 562 134</b>

U

## BALANSRÄKNING

2014-12-31

	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	8	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser		125 988 579
		<hr/>
		125 988 579
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		-123 279
		<hr/>
		-123 279
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>
		125 865 300
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9	96 678 000
Övriga skulder		20 968
		<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		96 698 968
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		984 000
Leverantörsskulder		40 933
Övriga skulder		226 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	746 618
		<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 997 866
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<hr/>
		224 562 134

### POSTER INOM LINJEN

#### Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar		98 400 000
		<hr/>
		98 400 000





## KASSAFLÖDESANALYS

2014-01-01

2014-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 670 391
Avskrivningar	667 653
Erhållen ränta mm	38 450
Erlagd ränta	-1 832 120

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

544 374

### Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 808
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-224 407
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	40 933
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	972 933

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 329 025

### Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och tomträtt	-208 143 282
Förvärv av installationer	-270 517

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-208 413 799

### Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	125 988 579
Upptagna långfristiga lån	97 682 968

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

223 671 547

### Förändring av likvida medel

16 586 773

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	200 år
Installationer	30 år

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014
	Årsavgifter	2 963 954
	Hysesintäkter, bostäder	2 755 773
	Hysesintäkter, lokaler	60 308
	Övriga hyresintäkter	128 824
	Övriga intäkter	18 406
		<hr/>
		5 927 265

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 2 Driftskostnader 2014

Fastighetsskötsel	331 091
Snöröjning/sandning	23 749
Reparationer/underhåll	358 156
Underhåll, upplåtna lägenheter	576 924
Fastighetsel	75 811
Uppvärmning	755 447
Vatten/avlopp	223 881
Sophantering	118 253
Tomträttsavgäld	343 440
Försäkringspremier	61 727
Bredband/Kabel-TV	61 250
Fastighetsavgift/-skatt	117 134
Övriga driftskostnader	36 943
	<hr/>
	3 083 806

### Not 3 Övriga externa kostnader 2014

Försäljningskostnader	145 504
Ekonomisk förvaltning	106 004
Konsultarvoden	27 235
Övriga externa kostnader	33 485
	<hr/>
	312 228

### Not 4 Personalkostnader 2014

Styrelsearvoden	147 000
Sociala avgifter	46 187
	<hr/>
	193 187

### Not 5 Byggnader och tomträtt 2014-12-31

Inköp	<hr/>
	208 143 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 143 282
Årets avskrivningar	<hr/>
	-658 645
Utgående redovisat värde	<hr/>
	207 484 637
Redovisat värde byggnader och tomträtt	<hr/>
	207 484 637

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	128 012 000
varav byggnader:	79 867 000

U

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 6 Installationer 2014-12-31

Inköp	270 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 517
Årets avskrivningar	-9 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 008
Utgående redovisat värde	261 509

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31

Försäkringspremier	40 350
Tomträttsavgäld	136 768
Övriga förutbetalda kostnader	47 289
	224 407

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Ökning av medlemsinsatser	123 470 000	2 518 579	
Årets förlust			-123 279
Belopp vid årets utgång	123 470 000	2 518 579	-123 279

### Not 9 Långfristiga skulder 2014-12-31

Amortering inom 1 år	984 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 936 000
Amortering efter 5 år	92 742 000
	97 662 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
SBAB	2024-04-19	3,65%	492 000	24 231 000
SBAB	2021-04-19	3,27%	492 000	24 231 000
SBAB	2019-04-18	2,91%		24 600 000
SBAB	2015-02-19	1,56%		24 600 000
			984 000	97 662 000

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2014-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror	409 858
Uppvärmning	272 225
Fastighetsel	22 608
Övriga upplupna kostnader	41 927
	<hr/>
	746 618

Farsta 2015-05-27

AnnaKaisa Danielsson



Per-Göran Backlund



Susanne Perlman



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2015. Den avviker från standard ut-  
branningen.

Adeco

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utö 3  
Org.nr. 769625-3389

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utö 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 och kassaflöden 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 Utö 3 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 och föreningens stadgar.

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.

#### ***Upplysning***

Jag har i en särskild skrivelse till styrelsen riktat allvarlig kritik på hur styrelsearbetet har fungerat under räkenskapsåret.

Stockholm den 30/5 2015

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far