

Årsredovisning för

Brf Stenbrottet 3

769603-5067

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Stenbrottet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningen är "äkt", det vill säga ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-07-27.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Stenbrottet 3 med adresser Fleminggatan 71 och 73 samt Kronobergsgatan 8.

Huset uppfördes 1898. En omfattande renovering gjordes 1938 omfattande värme, kök, badrum, hissar samt överbyggnad av gård. 1946 byggdes två ytterligare våningar på den del av fastigheten som vetter mot Fleminggatan. 2011 gjordes detsamma på den del som vetter mot Kronobergsgatan.

Större renoveringar mm

1990: Omläggning yttertak, fasadrenovering

2005: Byte av VA-stammar och elstigare

2006: Nya entrédörrar

2008: Balkonger uppförda

2009: Ny undercentral

2010: Nya lägenhetsdörrar

2011: Nya lägenhetsfönster, renovering av hissarna

2011: Nytt tak över Kronobergsgatan 8 i samband med uppförande av nya lägenheter

2012: Installation av fastighetsnät för bredband

2013: Renovering av avloppsstammar i bottenplattan (källarplanet)

2013: Byte av innergårdens ytskikt

På fastigheten finns 48 bostadslägenheter och 4 lokaler. Av lägenheterna är 46 bostadsrätter och 2 hyresrätter.

A JA EO

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-13 följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Johan Arvidsson	Ordförande
Fredrik Drake	
Johan Ekblom	Avgick i oktober 2013 på grund av flytt
Erika Karlsson	

Suppleanter

Erik Andersson
Christian Hallqvist
Anna Höglund
Marianne Nordén

Revisor

Peter Neveling, auktoriserad revisor

Valberedning

Martin Johansson
Christine Holmlund

Förvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under året hanterats av Fastighetsägarna Stockholm. Städningen har utförts av Bro Bålstädarna AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. Försäkringen omfattar bostadsrättstillägg för medlemmarna.

l

JA

FD

Ekonomi

Hyror och avgifter

Lokalhyrorna uppräknades med prisindex under 2013. Lägenhetshyrorna höjdes i nivå med ramavtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen. Årsavgifterna höjdes med 20 % från 2014-01-01.

Övrigt

Den höjning av avgifterna som gjordes 1 januari 2014 gör att föreningen på ett par års sikt inte behöver låna så mycket som annars varit nödvändigt. Om ett par år bör det finnas ett utrymme för amortering av banklånen. Styrelsen ser inget behov av ytterligare höjningar så länge låneräntorna är låga, men föreningens ekonomi är räntekänslig.

Föreningen hade vid årets slut knappt 34 miljoner kronor i lån och ytterligare en eller ett par miljoner kronor kommer att behöva lånas upp för renoveringar de närmaste åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Äkta förening

Efter en lång process beslutade Skatteverket i december 2013 till slut att omkvalificera föreningen från oäkta bostadsföretag till privatbostadsföretag från taxeringsåret 2012. Föreningen är numera alltså "äkta" från årsskiftet 2011/2012.

Fönsterbyte

Under 2009 genomfördes en upphandling avseende byte av samtliga lägenhetsfönster i föreningen. Westins Fönsterteknik vann denna upphandling och genomförde huvuddelen av arbetet oktober 2010 till januari 2011.

När fönstren väl var på plats visade det sig att den valda lösningen gjorde att bullernivån i lägenheterna blev högre än tidigare. Bullernivån uppfyller inte Boverkets regler och Socialstyrelsens riktvärden. Arbetet fick därför underkänt vid slutbesiktningen. Föreningen valde att inte betala de sista 5% av kontraktsumman samt att inte betala för ett antal tilläggsarbeten, total cirka 250 000 kronor. Westins stämde därefter föreningen för att få fullbetalt, och föreningen svarade med en motstämning där vi yrkade på ersättning för att åtgärda problemen.

Efter förberedande förhandlingar i tingsrätten valde föreningen i juli 2013 att ingå förlikning med motparten. Resultatet 2013 belastas med 372 000 kr för denna process.

För att få ned bullernivån i lägenheterna under riktvärdet bedöms det vara nödvändigt att byta ut fönstren mot Fleminggatan och Kronobergsgatan samt att sätta in nya ventiler i fasaden. Detta arbete är kostnadsberäknat till cirka 2,5 miljoner kronor. Något beslut om att sätta igång detta projekt är inte fattat.

Rörarbeten i källaren

Under 2012 och 2013 renoverades ett antal avloppsrör i källaren genom relining. Total kostnad för detta arbete var 1,1 miljoner kronor.

A

JA

PD

Skadedjursbekämpning i källaren

Efter omfattande bekämpning av råttor i källaren har det nu en tid varit råttfritt. Tätning av hål i väggar och golv i källaren har genomförts och en råttgiljotin har installerats i avloppsröret som leder ut från källaren för att säkerställa att intrång den vägen inte blir möjlig.

Fastighetsnät för bredband

De boende i föreningen kan sedan januari 2013 ansluta sig till OwnITs bredbandstjänster via det fastighetsnät som installerats. De boende tecknar individuella abonnemang.

Gårdsrenovering

Gården renoverades under första halvåret 2013. Ytskiktet behövde bytas ut, men den bärande konstruktionen befanns vara i gott skick och behövde inte åtgärdas. Total kostnad för gårdsrenoveringen blev cirka tre miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga.

Framtida underhåll

Planerat underhåll av större omfattning de närmaste åren är:

Renovering av fasaden mot gården är planerad att inledas våren 2015. Upphandling ska ske i höst. Uppskattad kostnad 1,5 miljoner kronor.

Trapphusen bör renoveras inom ett par år, preliminärt ska detta arbete utföras 2016. Uppskattad kostnad 0,5 miljoner kronor.

Fasaden mot gatan behöver renoveras om 5 - 10 år. Uppskattad kostnad 2,5 - 3 miljoner kronor.

Om fönstren mot gatan ska bytas ut för att reducera trafikbullret inomhus enligt ovan så ska det ske före fasadrenoveringen eller i samband med den. Uppskattad kostnad är 2,5 miljoner kronor. Något beslut om att detta ska göras är inte fattat.

A

JA

PD

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	- 15 269 665 kr
Årets resultat	- 800 905 kr
	- 16 070 570 kr

Disponeras så att:

till fond för yttre underhåll avsättes	197 832 kr
i ny räkning överföres	- 16 268 402 kr
	- 16 070 570 kr

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



JA

REP

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>
Nettoomsättning	1	3 337 667	3 291 151
Övriga rörelseintäkter		-	4 049
		<u>3 337 667</u>	<u>3 295 200</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 218 810	-1 777 549
Avskrivningar		-909 335	-711 826
Rörelseresultat		<u>209 522</u>	<u>805 825</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 351	32 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 019 778	-1 325 737
Resultat efter finansiella poster		<u>-800 905</u>	<u>-487 085</u>
Resultat före skatt		<u>-800 905</u>	<u>-487 085</u>
Årets resultat		<u>-800 905</u>	<u>-487 085</u>

R

JH

GD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	65 645 827	61 922 807
Maskiner och inventarier	6	8 804	17 606
Pågående om- och tillbyggnad		-	652 956
		<u>65 654 631</u>	<u>62 593 369</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 654 631</u>	<u>62 593 369</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 911	-
Övriga fordringar	7	7 109	16 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 656	32 073
		<u>78 676</u>	<u>48 136</u>
Kassa och bank	9	1 322 278	1 876 243
Summa omsättningstillgångar		<u>1 400 954</u>	<u>1 924 379</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 055 585</u>	<u>64 517 748</u>

Handwritten signature

JA

Handwritten initials

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 125 682	42 125 682
Upplåtelseavgifter		5 090 498	5 090 498
Fond för yttre underhåll		1 359 430	1 193 197
Balkongfond		17 996	11 912
		<u>48 593 606</u>	<u>48 421 289</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 269 665	-14 616 348
Årets resultat		-800 905	-487 085
		<u>-16 070 570</u>	<u>-15 103 433</u>
Summa eget kapital		<u>32 523 036</u>	<u>33 317 856</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 867 944	30 412 944
		<u>33 867 944</u>	<u>30 412 944</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 735	122 599
Skatteskulder		8 649	16 908
Övriga skulder	12	75 000	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	494 221	572 441
		<u>664 605</u>	<u>786 948</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 055 585</u>	<u>64 517 748</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		38 575 000	38 575 000
Summa		<u>38 575 000</u>	<u>38 575 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

l JA PP

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	1
-Ombyggnad	2-10
-Maskiner	20

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% på taxeringsvärdet efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet eget kapital.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befärade förluster om ej annat anges i not nedan.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 470 831	1 436 152
Hyror	1 861 376	1 854 999
Övriga hyresintäkter	5 460	-
Summa	3 337 667	3 291 151

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	161 819	138 187
Sotning	10 934	6 333
Snöskottning	16 145	44 378
Reparationer	202 965	218 882
Försäkringsskador	-	1 500
Ers försäkringsbolag	-135 896	-
Ei	213 563	195 800
Uppvärmning	492 669	513 274
Vatten	62 985	55 326
Sophämtning	72 327	58 852
Försäkringspremier	33 592	29 933
Fastighetsavgift bostäder	58 080	65 520
Fastighetsskatt lokaler	129 440	120 110
Kostnad för överlåtelse & pantsättning	14 233	13 176
Ersättning för överlåtelse & pantsättning	-14 233	-13 176
Övriga fastighetskostnader	6 092	3 118
Kabel TV	10 241	9 898
Styrelsearvoden	89 000	40 500
Sociala avgifter	27 964	9 898
Revisionsarvoden	17 500	20 125
Förvaltningsarvode	93 751	85 624
Teknisk förvaltning	94 974	81 624
Juridiska arvoden	307 891	55 619
Ombudskostnad	200 000	-
Övr externa tjänster	52 774	23 048
Summa	2 218 810	1 777 549

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9 267	32 827
Ränteintäkter skattefria	84	-
Summa	9 351	32 827

FD

l

JA

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 019 778	1 325 737
Summa	1 019 778	1 325 737

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Byggnad	37 611 000	37 611 000
-Mark	22 925 200	22 925 200
-Gård	3 130 554	-
-Ombyggnad	7 654 990	6 161 991
	<u>71 321 744</u>	<u>66 698 191</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 775 384	-4 072 360
-Årets avskrivning enligt plan	-900 533	-703 024
	<u>-5 675 917</u>	<u>-4 775 384</u>

Redovisat värde vid årets slut

<u>65 645 827</u>	<u>61 922 807</u>
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	33 400 000	27 600 000
Mark	32 544 000	27 811 000
	<u>65 944 000</u>	<u>55 411 000</u>
Bostäder	53 000 000	43 400 000
Lokaler	12 944 000	12 011 000
	<u>65 944 000</u>	<u>55 411 000</u>

FD

JA

l

Not 6 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mangel	15 375	15 375
-Torkskåp	21 500	21 500
-Utemöbler	22 512	22 512
	<u>59 387</u>	<u>59 387</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 781	-32 979
-Årets avskrivning enligt plan	-8 802	-8 802
	<u>-50 583</u>	<u>-41 781</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 804	17 606

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	7 109	16 063
	<u>7 109</u>	<u>16 063</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie Trygg Hansa	44 155	29 577
ComHem	2 501	2 496
	<u>46 656</u>	<u>32 073</u>

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken	507 511	1 541 164
Transaktionskonto Fastighetsägarna	814 767	335 079
	<u>1 322 278</u>	<u>1 876 243</u>

R *JA* *RD*

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital/Ansamlad förlust	
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 125 682	5 090 498	1 193 197	11 912	-14 616 348	-487 085
Disposition enligt stämmobeslut			166 233		-653 317	487 085
Avatt under året				6 084		
Årets resultat						-800 905
Belopp vid årets utgång	42 125 682	5 090 498	1 359 430	17 996	-15 269 665	-800 905
	Totalt bundet eget kapital				Total fritt eget kapital	
	48 575 610				-16 070 571	

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	rörligt	3,11%	-	21 715 000
Stadshypotek	2015-12-30	4,21%	2 410 088	2 410 088
Stadshypotek	Rörligt	2,45%	2 466 360	2 466 360
Stadshypotek	2015-03-30	4,50%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2014-03-30	3,76%	1 410 748	1 410 748
Stadshypotek	2014-03-30	2,68%	1 410 748	1 410 748
Stadshypotek	2016-03-30	3,01%	2 500 000	-
Stadshypotek	2015-04-30	2,60%	5 500 000	-
Stadshypotek	2016-04-30	2,76%	2 170 000	-
Stadshypotek	2017-04-30	2,88%	7 000 000	-
Stadshypotek	2018-04-30	3,15%	7 000 000	-
Stadshypotek	Rörligt	2,60%	1 000 000	-
			33 867 944	30 412 944
Beräknad amortering kommande period			116 044	400 000

l

JA

PD

Not 12 Övriga skulder

	2013	2012
Mottagna depositioner lokal Razmoni AB	75 000	75 000
	75 000	75 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	266 605	291 288
Upplupna utgiftsräntor	116 044	115 360
Revision	18 000	18 000
Bro-Bålsta städ	-	5 928
Fortum el	24 297	24 233
Fortum värme	63 500	82 135
FASTO grovsopor	5 128	5 051
Nybergs Lås	-	4 528
KP Plåt	-	19 125
Fasto Pant & överlåtelse	-	6 160
SHB	647	633
	494 221	572 441

10

JA


l

Underskrifter

Stockholm 2014- 04 - 29



Johan Arvidsson



Fredrik Drake



Erika Karlsson

Min revisions berättelse har
avgivits 2014-05-09.

Per Hedberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenbrottet 3, org. nr 769603-5067

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3 för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 2013 och av föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenbrottet 3 för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade 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 ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

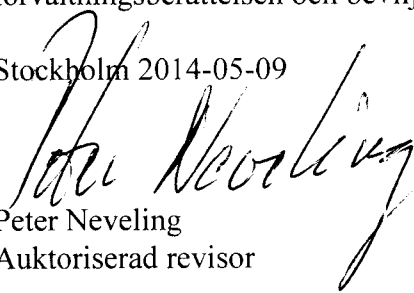
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-09


Peter Neveling
Auktoriserad revisor