

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3

Org. Nr 702001-4002



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2014

Årsredovisning 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tosterö 3 organisationsnummer 702001- 4002 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2014, föreningens 58: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 2014 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	609	604	591	591
Lån/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653	689
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	26	29	25
Värmekostnad/kvm totalyta	106	113	113	107	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16	20	18	17

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	2015-09-30 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 35 överlåtelser och 11 andrahandsuthyrningar 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 2014-05-21 bestått av:

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

Handwritten signatures and initials:
AC
Björkö
Styrelsen

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 183 850:- (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
Bror Lord

Mazars SET Revisionsbyrå AB
ordinarie

Johanna Strandroth, extern
Ida Saliji

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:

Tvättstugornas utrustning har förnyats löpande under verksamhetsåret, en åtgärd som fortsätter under kommande verksamhetsår.

Tyvär har vi även varit tvungna att byta ut ett antal sönderbrutna trädörrar och skadade samt skeva äldre plåtdörrar mot nya kraftigare järndörrar p.g.a. inbrott i flera av våra gemensamma utrymmen.

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

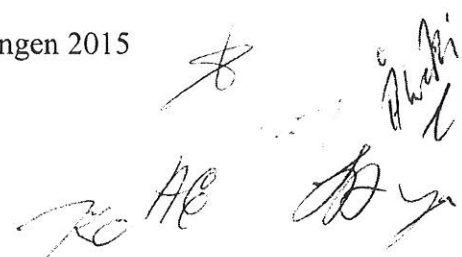
Vår och höststädning för medlemmarna har vi haft med containrar för grovsopor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd

Tosteröbladet har distribuerats till medlemmarna i 5 utgåvor

1 st. informationsmöte har hållits för nya medlemmar

1 st. informationsmöte för medlemmar i FB 38 – 44 inför stamrenoveringen 2015



Verksamhet under det kommande året

Styrelsen fortsätter med relining / stamreovering genom infodring av avloppsstammar samt samlingsledningar i FB 38-44. Arbetet inleddes strax efter årsskiftet och beräknas fortgå fram till augusti. 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. En del i detta är det arbete med energieffektiviseringar som inletts under året. Ett första steg i det arbetet var den energienkät som delades ut och som besvarades i mycket hög omfattning. För att samordna detta har en särskild arbetsgrupp ^{AB} energieffektiviseringar bildats inom styrelsen. 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 2015.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	9000	9203	9291	8441	8406
Rörelseresultat tkr	-1741	702	-1437	-396	227
Resultat efter finansiella poster tkr	-1932	498	-1653	-614	62
Balansomslutning tkr	14813	16758	16682	19 368	20 241
Årsavgift för bostäder kr/kvm	624	611	606	592	592
Fond för yttre underhåll tkr	7063	6563	6063	632	7 132

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

Avgifterna hålls oförändrade från o med 2015 01 01

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 421 893
Årets resultat	-1 932 011
Summa fritt eget kapital	- 3 353 904

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	- 3 353 904
Uttag fond för yttre underhåll	3 370 508
Reservering till fond för yttre underhåll 2015	<u>- 500 000</u>
Summa	- 483 396
Balanseras i ny räkning	- 483 396

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.



BRF Tosterö 3

Org nr 702001-4002

Årsredovisning 2014

7(11)

RESULTATRÄKNING 140101 - 141231

	2014	2013
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 <u>9 000 200</u>	<u>9 203 268</u>
Fastighetskostnader		
Underhållskostnader	-4 438 563	-2 199 483
Driftkostnader	-4 686 619	-4 687 047
Fastighetsskatt	-260 542	-329 535
Avskrivning	2 <u>-1 070 178</u>	<u>-1 068 670</u>
Summa fastighetskostnader	<u>-10 455 902</u>	<u>-8 284 735</u>
Bruttoresultat	-1 455 702	918 533
Administrationskostnader	3 -286 050	-216 723
Rörelseresultat	-1 741 752	701 810
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	4 6	16 684
Räntekostnader	5 <u>-190 265</u>	<u>-220 194</u>
	-190 259	-203 510
Resultat före bokslutsdispositioner	-1 932 011	498 300
Årets resultat	-1 932 011	498 300

Handwritten signatures and initials:
St 20
AC
26
i
Ry

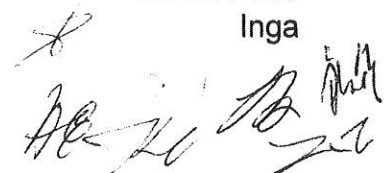
Brf Tosterö 3

8(11)

Org 702001-4002

BALANSRÄKNING

	2014	2013
	<i>Not</i>	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 9 100 430	13 336 309
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>9 100 430</u>	<u>13 336 309</u>
Omsättningstillgångar		
Kundfordran	4 121	4 121
Skattefordran	84 655	21 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	594 036	571 932
Summa omsättningstillgångar	<u>682 812</u>	<u>597 981</u>
Kassa och bank	7 5 030 117	2 823 389
SUMMA TILLGÅNGAR	14 813 359	16 757 679
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	8	
Inbetalda insatser	824 750	824 750
Upplåtelseavgifter	275 000	275 000
Fond för yttre underhåll	6 7 063 345	6 563 345
Summa bundet eget kapital	<u>8 163 095</u>	<u>7 663 095</u>
Fritt eget kapital	8	
Balanserat vinst	-1 421 893	-1 420 192
Årets resultat	-1 932 011	498 300
Summa fritt eget kapital	<u>-3 353 904</u>	<u>-921 892</u>
Summa eget kapital	4 809 191	6 741 203
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Förskottshyror	438 412	388 832
Leverantörsskulder	191 923	325 665
Depositioner	8 751	8 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 082	293 228
Summa kortfristiga skulder	<u>1 004 168</u>	<u>1 016 476</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	14 813 359	16 757 679
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Brf Tosterö 3

Org nr 702001-4002

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Övergången har för föreningen inneburit att materiella anläggningstillgångar delats upp på betydande komponenter. Komponenterna skrivs av över nyttjandeperioden enligt de regler som gäller i BFNAR 2012:1.

Jämförelsetalen i årsredovisningen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångar delas upp på betydande komponenter som skrivs av linjärt över komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Innan färdigställande redovisas investeringarna som pågående arbeten.

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.

	2014	2013
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 582 657	8 395 268
Hyror lokaler	170 550	182 657
Hyror övrigt	84 756	84 756
Övriga intäkter	12 237	860
Statens Energimyndighet	150 000	0
Försäkringsersättningar	0	539 727
Summa nettoomsättning	<u>9 000 200</u>	<u>9 203 268</u>
Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	<u>33 380 749</u>	<u>33 380 749</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnad	33 380 749	33 380 749
Ingående avskrivningar byggnad	-23 210 141	-22 141 471
Årets avskrivningar byggnad	<u>-1 070 178</u>	<u>-1 068 670</u>
Utgående ack avskrivningar byggnad	-24 280 319	-23 210 141
Pågående arbeten	0	3 165 701
Netto bokfört värde byggnad	9 100 430	13 336 309
Taxeringsvärde byggnad	96 890 000	96 890 000
Taxeringsvärde mark	<u>54 582 000</u>	<u>54 582 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>151 472 000</u>	<u>151 472 000</u>

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-183 850	-142 300
Sociala kostnader	-47 055	-31 114
Ersättning enl stämmobeslut	-10 000	0
Kostnader revision	-33 550	-33 375
Övriga administrationskostnader	-11 595	-9 934
Summa administrationskostnader	<u>-286 050</u>	<u>-216 723</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6	16 684
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>6</u>	<u>16 684</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-190 265	-220 194
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-190 265</u>	<u>-220 194</u>

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	6 563 345	6 063 345
Avsättning enl stämmobeslut	500 000	500 000
Summa reparationsfond	<u>7 063 345</u>	<u>6 563 345</u>

Not 7 Kassa PG och Bank

Kassa, bank och plusgiro	5 030 118	2 823 389
Beviljat kredit	5 000 000	5 000 000
Summa likvida medel	<u>5 030 118</u>	<u>2 823 389</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 099 750	6 563 345	-1 420 191	498 300
Överföring resultat		500 000	498 300	-498 300
Uttag fond		0	-500 000	
Årets resultat				-1 932 011
	<u>1 099 750</u>	<u>7 063 345</u>	<u>-1 421 891</u>	<u>-1 932 011</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Hypotek rörlig ränta

Swedbank

Summa skuld rörlig ränta

3 000 000

6 000 000

9 000 000

3 000 000

6 000 000

9 000 000

Underskrift Styrelsen

Stockholm 2015



Kenneth Ottosson



Maria Gustafsson



Åke Mikaelsson



Karl-Erik Holm



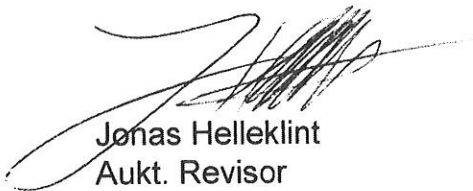
Ann-Marie Eklöf



Lars Bäck

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2015 - 04 - 14


Jonas Helleklint
Aukt. Revisor


Brof Lord

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 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

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 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tosterö 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

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 revisionssed 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.

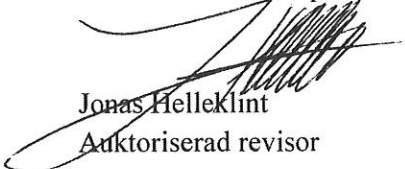
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14 april 2015



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Bror Lord
Av föreningen vald revisor