

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Aktien 3**  
769606-0628

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper	7
Upplýsningar till resultaträkningen	8-9
Upplýsningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	11

12 of

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aktien 3 (Org.nr 769606-0628) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Aktien 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Inteckningsvägen 56-66. Marken innehas med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	lägenheter, bostadsrätt	1 777

På föreningens fastighet finns 1 parkeringsplats som hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-22. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades frågan om extra kontroll av ventilation där stämman röstade för styrelsens förslag att vänta med kontroll till efter fönsterbytet och till nästa OVK.

Styrelsen har efter årsstämman 2015 utgjorts av:

Jenny Lagebjörk	Ledamot, ordförande
Anna Sellrup	Ledamot, sekreterare (ersatt av Carin Nyh 2016-01-27)
Fanny Pettersson	Ledamot, kassör

Carin Nyh	Suppleant
Karin Rydell	Suppleant
Susanne Vejdemo	Suppleant

Styrelsen har fram till årsstämman den 22 april 2015 utgjorts av: David Persson (ordförande), Janna Grevillius (ledamot), Mette Sörensen (ledamot), Sune Holmström (suppleant) och Jens Sellrup (suppleant).

Föreningens firma tecknas enligt beslut av styrelsen av ordförande samt kassör i förening. Det vill säga Jenny Lagebjörk samt Fanny Pettersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Olle Kannö med Linda Johansen som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Mette Sörensen samt Håkan Jacobson. Då Håkan Jacobson flyttade från föreningen under året blev Mette Sörensen ensam kvar i valberedningen.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2002-2003	Vatten och avloppsstammar
2002-2003	Elstigar
2002-2003	Badrummen renoverades
2002-2003	Ny tvättstuga
2002-2003	Ny fjärrvärmecentral
2005	Takomläggning
2009	Fönsterrenovering och ommålning av balkonger
2010	Trappuppgångarna målades
2012	Stammarna spolades
2014	Installation av fiberbredband
2015	Fönsterbyte

Avgiften för 2015 lämnades oförändrad.

För 2016 planerar styrelsen en höjning av avgiften från och med 2016-01-01 med 7 procent. Fönsterarbetet under 2015 tillsammans med en genomgång av underhållsplanen och budget inför 2016 gjorde att styrelsen på förslag från föreningens ekonom på Fastighetsägarna planerat att höja avgiften för att ta ansvar för föreningens ekonomi. Styrelsens förhoppning är att fortsätta se över föreningens kostnader och resultatet av fönsterbytet för att på sikt kunna sänka årsavgiften.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det fönsterbyte som fattades beslut om 2014 genomfördes 2015. I samband med det togs ett nytt lån och då gick styrelsen samtidigt igenom övriga lån som föreningen har, vilket resulterade i en minskning av låneräntan på dem.

Till följd av fönsterbytet fattade styrelsen beslut om att göra en fönstertermografering i utvalda lägenheter då flera medlemmar upplevt problem med kondens mellan fönstren och, styrelsen har trots flera försök inte fått gehör för detta problem hos varken projektledaren eller fönsterfirman. Under våren 2016 kommer obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomföras och åtgärder för att förbättra ventilationen i föreningen kommer därefter att vidtas.

Styrelsen har eftersökt samt gått igenom samtliga avtal som föreningen har tecknat för att säkerställa att man efterlever de krav som finns på en bostadsrättsförening samt bringa ordning i föreningens handlingar och se över möjligheterna att dra ner föreningens kostnader på sikt.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 stycken. Under året har 10 personer tillkommit samt 10 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 47 stycken.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (kr)	1 482 030	1 478 211	1 413 605	1 417 714
Resultat efter fin. poster (kr)	-3 168 000	20	-21 862	-112 656
Soliditet (%)	60%	69%	68%	68%

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 634 051
Årets resultat	<u>-3 168 000</u>
	-5 802 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	315 998
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>-64 800</u>
Balanserat resultat	-5 550 853

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 482 030	1 478 211
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 482 030</u>	<u>1 478 211</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-4 066 713	-898 608
Övriga externa kostnader	3	-23 341	-30 000
Personalkostnader och arvoden	4	-23 000	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 487	-323 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 436 541</u>	<u>-1 252 094</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 954 511</u>	<u>226 117</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		685	2 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 174	-228 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-213 489</u>	<u>-226 097</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 168 000</u>	<u>20</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 168 000</u>	<u>20</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 168 000</u>	<u>20</u>

m or

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 876 723	22 200 210
Summa materiella anläggningstillgångar		21 876 723	22 200 210
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 876 723	22 200 210
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		56 872	56 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 000	32 112
Summa kortfristiga fordringar		83 872	88 572
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	6	377 617	1 831 933
Summa kassa och bank		377 617	1 831 933
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		461 489	1 920 505
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 338 212	24 120 715

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		18 815 539	18 815 539
Fond för yttre underhåll		315 998	251 198
Summa bundet eget kapital		19 131 537	19 066 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 634 051	-2 569 271
Årets resultat		-3 168 000	20
Summa fritt eget kapital		-5 802 051	-2 569 251
<b>Summa eget kapital</b>		13 329 486	16 497 486
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 761 924	7 336 094
Summa långfristiga skulder		8 761 924	7 336 094
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		28 239	33 283
Skatteskulder		3 750	92 588
Övriga skulder		240	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 573	161 264
Summa kortfristiga skulder		246 802	287 135
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		22 338 212	24 120 715

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 230 000	13 230 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	13 230 000	13 230 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5% eller 10%	(5% eller 10%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Upplysningar till resultaträkning



## Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 462 104	1 462 104
Hyrer	4 800	4 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 126	11 304
Övriga hyresintäkter	-	3
	<u>1 482 030</u>	<u>1 478 211</u>

## Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	7 689	-
Städning	34 356	34 356
Trädgårdsskötsel	17 714	12 129
Snöröjning	13 207	10 710
Reparationer	72 076	20 636
El	22 791	30 765
Uppvärmning	339 708	251 717
Vatten	44 613	45 186
Sophämtning	44 197	33 042
Försäkringspremie	33 132	24 932
Tomträttsavgäld	95 175	77 850
Fastighetsavgift bostäder	47 234	46 246
Övriga fastighetskostnader	6 315	5 083
Kabel-tv/Bredband/IT	75 937	189 056
Revisionsarvode	22 000	20 000
Förvaltningsarvode ekonomi	78 565	76 144
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 413	-
Panter och överlåtelser	15 123	11 304
Övriga externa tjänster	9 654	9 452
	<u>984 899</u>	<u>898 608</u>
<b>Underhåll</b>		
Fönster	3 081 814	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>4 066 713</u>	<u>898 608</u>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	196	-
Konsultarvode	23 145	30 000
<b>Summa</b>	<u>23 341</u>	<u>30 000</u>

## Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	15 000	-
Sociala kostnader	5 000	-
Övriga personalkostnader	3 000	-
	<u>23 000</u>	<u>-</u>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 488 568	21 488 568
-Ombyggnad	3 792 978	3 792 978
-Mark	-	-
	<u>25 281 546</u>	<u>25 281 546</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 081 336	-2 757 850
-Årets avskrivning enligt plan	-323 487	-323 486
	<u>-3 404 823</u>	<u>-3 081 336</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 876 723</b>	<b>22 200 210</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	12 800 000	12 800 000
Mark	8 800 000	8 800 000
	<u>21 600 000</u>	<u>21 600 000</u>
Bostäder	21 600 000	21 600 000
	<u>21 600 000</u>	<u>21 600 000</u>

### Not 6 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	-	10 000
Sparkonto	237 225	240 475
Avräkningskonto Fastighetsägarna	140 392	1 581 458
<b>Summa</b>	<b>377 617</b>	<b>1 831 933</b>

m OK

## Not 7 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser *</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	18 815 539	251 198	-2 569 271	20	16 497 486
Disposition enligt stämmobeslut		64 800	-64 780	-20	
Årets resultat				-3 168 000	-3 168 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 815 539</b>	<b>315 998</b>	<b>-2 634 051</b>	<b>-3 168 000</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>19 131 537</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>		<b>13 329 485</b>

\*varav upplåtelseavgifter uppgår till 5 895 539 kr

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Stadshypotek		2,94%	1 957 533	-19 980	1 977 513
Stadshypotek		2,82%	2 771 841	-28 212	2 800 053
Stadshypotek		1,87%	2 532 550	-25 978	2 558 528
Stadshypotek		1,31%	1 500 000	1 500 000	
			<b>8 761 924</b>	<b>1 425 830</b>	<b>7 336 094</b>

## Underskrifter

Stockholm 2016-02-24



Jenny Lagebjörk

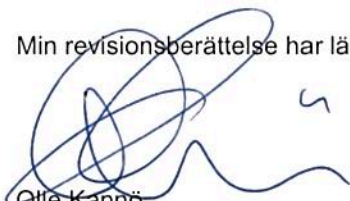


Carin Nyh



Fanny Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-02-24



Olle Kannö

Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aktien 3

Org.nr 769606-0628

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aktien 3 för räkenskapsåret 2015.

#### *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 2015-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aktien 3 för räkenskapsåret 2015.

### ***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.

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 ersättningskyldig 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.

Stockholm den 24 februari 2016



Olle Kannö  
Auktoriserad revisor