

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningen och fastigheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-11 och fastigheten Buketten 3 i Stockholm förvärvades år 2000. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av två flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 2 165 kvadratmeter, varav 1 931 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 234 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt två bostadslägenheter och fem butikslokaler i gatuplanet med hyresrätt. Härutöver upplåter föreningen nio garageplatser, vindsutrymme för telestation samt förrådsutrymmen i källarplan.

Lägenhetsfördelningen för bostadslägenheterna är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	5	10	5

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktstid t o m
Juvelerare	42	2016-09-30
Presentaffär	68	2017-09-30
Kontor/butik	32	2017-09-30
Kontor/butik	47	2017-09-30
Kontor/butik	45	2016-09-30
Summa affärslokaler	234	
Övrig uthyrning		
Teleantenn	1	2016-09-30
Källarförråd	22	2015-09-30
Källarförråd	15	2014-09-30

I fastigheten finns gemensamhetsanläggningar i form av tvättstuga, cykelrum, hobbyrum samt sammanträdes/styrelserum. *HK*

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens hemsida är "buketten3.se".

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-01-01 och sträcker sig fram till år 2022. Under det gångna året har fastigheten med hjälp av tekniska konsulter i sin helhet statusuppdaterats med avseende på kommande åtgärder.

Fastigheten genomgick en genomgripande renovering 1978 då bl.a. stammar för vatten, avlopp och el byttes. Efter det att föreningen blev ägare till fastigheten har bland annat målning av tak och fönster skett, balkonger renoverats samt ventilationssystemet rensats. Under 2006 fick fastighetens gård ett nytt tätskikt, garagets takbalkar förstärktes samt fuktskador på en fasad och balkong åtgärdades. Under 2007 putsades fasaden mot Folkungagatan. I samband härmed byttes även entré- och fönsterpartierna till affärslokalerna. Under 2008 renoverades entréporten mot Folkungagatan. Under 2008 målades även samtliga fönster i syd- och västläge. Vidare bullerisolerades huvuddelen av bostadsfönstren mot Folkungagatan på lägenhetsinnehavarnas bekostnad. Under 2009 moderniserades VVS-installationerna. Samtliga radiatorventiler och termostater utbyttes och en ny tryckstegringspump installerades. Vidare införskaffades ny reglerutrustning i undercentralen syftande till att förbättra såväl värmekomfort som värmeeekonomi. Under hösten 2009 påbörjades uppsättningen av 17 balkonger mot gården. Detta arbete slutfördes under hösten 2010. Under 2010 utbyttes undercentralens cirkulationspump samt tryckkärl. Vidare byttes ventilationsfläktar i garaget. Även OVK-besiktning genomfördes. Vid extra föreningsstämma i december beslöts att upprustning av tvättstugan skulle ske under våren 2011. Under 2011 installerades snörasskydd på taken samt uppgraderades/förbättrades värmeslingorna på taken. De små burspråksbalkongerna utrustades med nya tätskikt och golvbrunnar. Vidare målades garaget under 2011. Under 2012 målades/justerades ånyo fönstren. Vidare installerades en ny sopkarusell soprummet, garaget fick en ny energieffektiv belysning samt installerades brandvarnare i allmänna utrymmen. Under 2013 genomfördes inga större åtgärder.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, hyres- och avgiftsavisering jämte förande av medlems- och lägenhetsförteckningen har utförts av Krook & Partner Konsult AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av TEKAB.

Övriga driftsavtal

Hisservice - Otis
Snöskottning tak - Björn Persson Plåtslageri
Sophämtning - Stockholm Stad
Pappers och glasåtervinning - Sita
El - Fortum samt Telge Energi
Klottersanering - Color Off
Fjärrvärme - Fortum
Kabel-TV/Bredband - Com Hem
Låssystem - Lås-Snabben
Vatten - Stockholm Vatten
Städning - Vi Agerar
Entrémattor - Söderbergs Mattleasing
Säkerhetsbesiktningar - Inspecta
Takvärmekablar - Plintens Elektriska
Fjärrvärmearläggning - Energisparkonsult
Övervakning undercentral - Elektro Relä
Delade kostnader för garageport - Brf Höstbuketten

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året två överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är restriktiv. Föreningens önskan är att medlemslägenheterna ska bebos av medlemmarna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-17. Extra stämma hölls 2013-06-13 där beslut om trapphusrenovering togs.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Sten Westin	Ledamot, ordförande
Claes Johansson	Ledamot
Lars Krook	Ledamot
Joakim Häryd	Ledamot
Maine André Strömgren	Ledamot
Jerker Mandell	Suppleant

Vid kommande årsstämma löper mandatperioden ut för samtliga.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Guy Sjökvist	Ordinarie extern
Gert Johansson	Suppleant

Valberedning

Valberedning intill kommande årsstämma har varit Mikael Lundberg och Katrin Brännström.

Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter uppgick 2013 till 1 986 tkr vilket är marginellt högre än året innan.

Fastighetskostnaderna har sammantaget minskat med 67 tkr huvudsakligen beroende på lägre kostnader för takskottning. Reparationerna under året har uppgått till sammanlagt 43 tkr vilket är 182 tkr mindre än året innan. Det periodiska underhållet uppgick till endast 6 tkr vilket är 497 tkr lägre än året innan. De taxebundna kostnaderna har sammantaget minskat något huvudsakligen beroende på lägre värmekostnader. Ökningen av övriga driftskostnader förklaras i huvudsak av reservering för självrisker i samband med vattenskada till följd av brustet avloppsrör. *in*

Fastighetsskatten har varit oförändrad medan övriga förvaltnings- och rörelsekostnader ökat varav konsultkostnader för uppdatering av underhållsplan svarar för 36 tkr.

Personalkostnader avser kontant utbetalat styrelsearvode.

Föreningens räntekostnader har till följd av sjunkande ränteläge minskat med 88 tkr jämfört med 2012

Föreningens likviditet är god. Under inledningen av 2014 kommer upplåning att ske med 3 100 tkr för att säkerställa finansieringen av trapphusrenoveringen.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	364	592	576	493	493
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 927	4 758	4 758	4 758	3 677	4 986	5 270
Elkostnad/kvm totalyta	32	31	37	45	43	46	40
Värmekostnad/kvm totalyta	153	161	146	154	133	126	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	18	16	17	18	18	18

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av balanserade vinstmedel.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Årets vinst	426 683
Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	-2 215 563
Reservering till fond för yttre underhåll	-130 212
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
	<hr/>
	-1 919 092

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter. *kk ug*

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror mm

Not 1

1 978 858

1 965 498

Övriga rörelseintäkter

7 630

7 934

1 986 488

1 973 432

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-184 020

-251 490

Reparationer

-42 641

-224 241

Periodiskt underhåll

-6 281

-503 575

Taxebundna kostnader

-459 451

-479 340

Övriga driftskostnader

-127 807

-54 601

Fastighetsskatt

-71 076

-71 040

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-172 704

-99 365

Personalkostnader

-5 940

-5 940

Avskrivningar

-260 640

-240 600

-1 330 560

-1 930 192

RÖRELSERESULTAT

655 928

43 240

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

23 606

20 831

Räntekostnader

-252 851

-338 513

-229 245

-317 682

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

426 683

-274 442

SKATT

Statlig inkomstskatt

0

0

ÅRETS RESULTAT

426 683

-274 442

HK
2

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>29 857 827</u>	<u>30 118 467</u>
	29 857 827	30 118 467
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	<u>29 860 627</u>	<u>30 121 267</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	71 484	87 845
	16 124	30 050
	<u>87 608</u>	<u>117 895</u>
KASSA OCH BANK		
Banktillgodohavanden		
	<u>257 339</u>	<u>977 204</u>
	257 339	977 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	<u>344 947</u>	<u>1 095 099</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>30 205 574</u>	<u>31 216 366</u>

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 804 196	23 804 196
Kapitaltillskott		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	-	-
		<u>24 204 196</u>	<u>24 204 196</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 215 563	-1 941 121
Årets resultat		426 683	-274 442
		<u>-1 788 880</u>	<u>-2 215 563</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>22 415 316</u>	<u>21 988 633</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	6 900 000	8 360 000
		<u>6 900 000</u>	<u>8 360 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 711	129 669
Skatteskulder		2 403	2 367
Övriga kortfristiga skulder		290 338	285 175
Avsättning balkongunderhåll		44 985	29 990
Upplupna kostnader	Not 8	249 407	195 539
Förutbetalda avgifter och hyror		225 414	224 993
		<u>890 258</u>	<u>867 733</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 205 574</u>	<u>31 216 366</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>lk</i>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.
Avskrivningarna på byggnaden ökar med 0,10 % per år tills de når 1,50 %.

	2013	2012
Byggnader	1,30%	1,20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 040 244	1 040 244
Hysesintäkter	935 053	921 074
Överlåtelse- samt pantsättningsavgifter	3 561	4 180
	1 978 858	1 965 498

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	51 621	50 326
Snöröjning	13 539	71 634
Städning	43 409	49 157
Mattvätt/hyrmattor	3 992	3 992
Klottersanering	18 154	18 168
Besiktningar, hiss mm	4 211	1 958
Hisskötsel	31 791	31 791
Värmeanläggning inkl takvärme	16 537	16 457
Förbrukningsmateriel	766	8 007
	184 020	251 490

	2013	2012
Reparationer		
Lås	12 088	827
Garage	9 629	2 545
Gård	6 686	10 062
VVS	6 115	11 819
Fasader	4 602	-
Övriga utrymmen	2 401	1 473
Portar	657	-
Hissar	463	100 032
Hyseslokaler	-	45 114
Fönster	-	36 100
Elinstallationer	-	6 030
Ventilation	-	4 698
Trapphus	-	3 301
Värmeanläggning	-	2 240
	<u>42 641</u>	<u>224 241</u>
Periodiskt underhåll		
VVS	4 229	-
Balkonger	935	935
Övriga utrymmen	565	11 369
Trapphus	552	12 175
Fönster	-	281 670
Soprum	-	111 710
Garage	-	65 793
Hissar	-	18 262
Elinstallationer	-	1 661
	<u>6 281</u>	<u>503 575</u>
Taxebundna kostnader		
El	68 958	67 720
Värme	330 217	349 023
Vatten	36 878	39 150
Sophämtning inkl pappersinsamling	23 398	23 447
	<u>459 451</u>	<u>479 340</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 982	29 658
Självrisker	89 000	17 600
Kabel-TV mm	6 308	6 287
Övrigt	1 517	1 056
	<u>127 807</u>	<u>54 601</u>
Fastighetsskatt	71 076	71 040 <i>MC</i>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	4 322	12 418
Styrelseomkostnader	51 353	19 851
Stämmokostnader	20 330	10 212
Förvaltningsarvode	35 596	33 846
Underhållsplan	34 699	-
Avgift till organisationer	9 544	9 508
Andra förvaltningskostnader inkl administration	16 860	13 530
	172 704	99 365

Personalkostnader

Utbetalda arvoden	5 940	5 940
	5 940	5 940

Avskrivningar

Byggnad	260 640	240 600
	260 640	240 600

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 330 560	1 930 192
------------------	------------------

Not 3

2013-12-31 **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 933 544	31 533 544
Nyanskaffning, tvättstuga resp balkonger	-	400 000
Utgående anskaffningsvärde	31 933 544	31 933 544

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 815 077	-1 574 477
Årets avskrivningar enligt plan	-260 640	-240 600
Utgående avskrivning enligt plan	-2 075 717	-1 815 077

Planenligt restvärde vid årets slut

29 857 827 **30 118 467**

I planenligt restvärde ingår mark med	11 483 535	11 483 535
---------------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	21 508 000	21 508 000
Mark	22 720 000	22 720 000
	44 228 000	44 228 000

Taxeringsvärde är uppdelat på

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	3 828 000	3 828 000
	44 228 000	44 228 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Autogirolicens	-	2 130
Kabel TV mm	2 965	2 932
Serviceavtal mm	-	12 449
Fastighetsförsäkring	13 159	12 539
	16 124	30 050

Not 5

EGET KAPITAL	2013-12-31	Förändring	2012-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	23 804 196	-	23 804 196
Kapitaltillskott	400 000	-	400 000
Fond för yttre underhåll, Not 6	-	-	-
Summa bundet eget kapital	24 204 196	0	24 204 196
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-2 215 563	-274 442	-1 941 121
Årets resultat	426 683	274 442	-274 442
Summa ansamlad förlust	-1 788 880	0	-2 215 563
Summa eget kapital	22 415 316	0	21 988 633

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	132 684	132 684
Årets ianspråktagande	-132 684	-132 684
Vid årets slut	0	0

Not 7

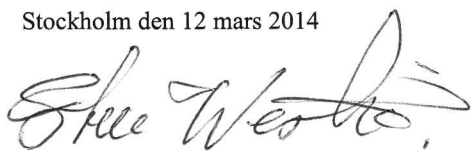
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek AB, ränterörligt	6 900 000	8 360 000
Räntesats, %	2,68	3,22

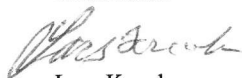
LC
←

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 080	10 980
Revision	9 000	13 200
Värme	33 225	48 680
Vatten	1 800	1 700
Reparations- och underhållskostnader	113 251	28 251
Övriga upplupna kostnader	71 006	75 839
Räntor	14 045	16 889
	<u>249 407</u>	<u>195 539</u>

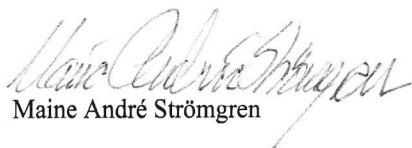
Stockholm den 12 mars 2014



Sten Westin
Ordförande



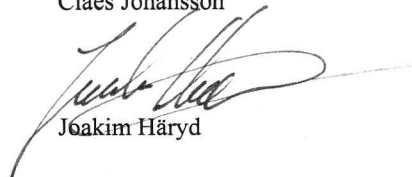
Lars Krook



Maine André Strömgren



Claes Johansson



Joakim Häryd

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2013



Guy Sjökvist

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 3
org. nr 716419-9056

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 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

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 vi 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 dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 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

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 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.

Lidingö den 2014-04-15



Guy Sjökvist

Revisor