

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUVSTA 3

Org. nr. 716422-0480

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1992-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-22 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Leoparden 17 i Huddinge kommun.

Föreningen är medlem i samfälligheten: Samfälligheten Stuvsta 4

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Stuvsta 4 Samfällighet tillsammans med Brf Stuvsta 1 och Brf Stuvsta 2. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 35,2%.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012

Ordinarie:

Hans Kraijn	Ordförande
Jan Karlsson	Ledamot
Mats Glaser	Ledamot
Mikael Rosengren	Ledamot

Suppleanter:

Yngve Dahlberg
Kerstin Ersson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012

Ordinarie:

Mats Glaser	Ordförande
Jan Karlsson	Ledamot
Mikael Rosengren	Ledamot
Berit Eriksson	Ledamot

Suppleanter:

Yngve Dahlberg
Kerstin Ersson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Louise Ronquist	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Christer Forsberg *St*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12¹⁰ protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 74. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Snittpriset för överlåtelse under året uppgår till 21 580 kr per kvm.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Leoparden 17 i Huddinge kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1994. År elva d.v.s år 2005 belv fastigheten beskattad med full fastighetsskatt/fastighetsavgift.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	33 045 000	33 045 000
Varav byggnader:	27 667 000	27 667 000
Varav mark:	5 378 000	5 378 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastigheten består av en byggnad innehållande 49 bostadsrättslägenheter, två affärslokaler, en tvättstuga samt ett 31 st garageplatser. Den totala bostadsytan är 3 671 kvm och den uthyrbara lokalytan uppgår till 149,5 kvm.

Samfällighetsavgift

Till skillnad mot föregående år bokas samfällighets kostnad som en samfällighetsavgift. I posten samfällighetsavgift ingår:

Fastighetsskötsel: 83 tkr

Reparationer: 30 tkr

Underhåll: 30 tkr

Fjärrvärme: 382 tkr

Vatten: 60 tkr

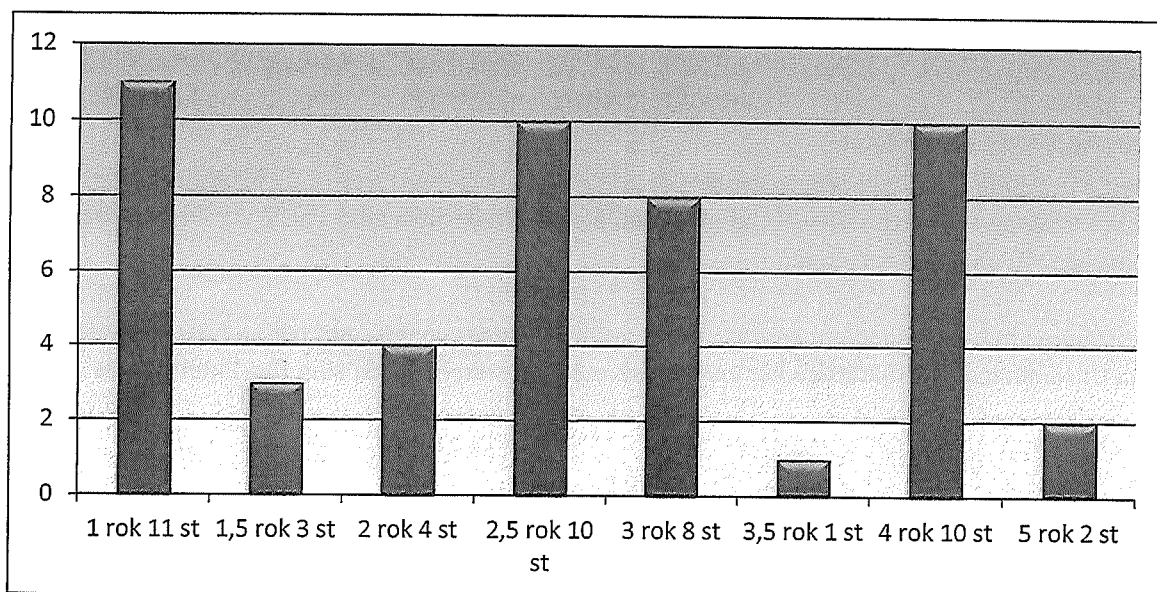
Försäkring & bevakning: 6 tkr

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader: 61 tkr

Lön och arvoden: 90 tkr

Total samfällighetskostnad: 742 tkr ¹²

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Fastighetsskötare delas med Brf Stuvsta 1 & 2
Mattor	Berendsen
Markskötsel	Vissa arbeten köps in av Mats Häger AB
Snöröjning	Mats Häger AB
Hissavtal	ITK Hiss AB
Kabel-TV	Com Hem
El	Vattenfall
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB _{ick}

Verksamheten

Avgiftsutveckling:

Enligt ursprunglig plan föreslås årsavgiften att höjas med 3% per kalenderår. För närvarande har dock de successiva ombindningarna av lånen gjort att räntekostnaderna sjunkit, varför föreningen kunnat sänka avgiftsnivån från sista halvåret 2007 med 6 %. Då omsättning av lån dessvärre skett till högre ränta en tidigare, tvingades föreningen höja månadsavgiften f.o.m. 2011.07.01 med 3 %. Avgifterna för lägenheterna lämnas oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Besiktning av fastighet har skett enligt paragraf 15 i föreningen stadgar.

Inga allvarliga brister kunde hittas. Mindre reparationer föreslogs efter besiktningen bl.a. av trapphusvägg i port 43, samt översyn av socklar i samtliga trapphus.

Kontrakt för taksikring är tecknat med Firma Mats Häger AB. Byte av serviceavtal för hiss har gjorts från Kone till ITK. Justering av avtal gällande entrémattor har gjorts.

Sand har bytts i lekplatsen, en kostnad som delats mellan föreningarna i samfälligheten.

Nya maskiner har köpts in till tvättstugorna i 45 + 35 (1 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 2 st torkskåp). Kostnaden har delats enligt % tal i samfälligheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Trapphus planeras att målas nedre plan samt plan 1, golvlistor kommer bytas samt storstädning, stamspolning och OVK planeras. Översyn av kontrakt med Comhem. Fortsatt bevakning av räntor och lån.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

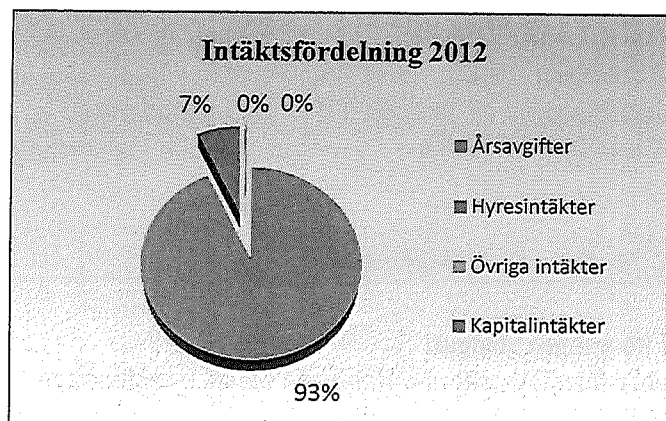
Ekonomi

Föreningens ekonomi ligger i balans. Styrelsen har under året sett över vissa leverantörskontrakt och omförhandlat detta. Något vi hoppas kunna påverka budgeten positivt under 2013.

Styrelsen har inventerat andra låneinstitut vad gäller räntor. Räntorna är i särklass föreningens största utgift. Styrelsen har under året arbetat med att minska utgifterna för föreningen samt hålla en god kvalitet på löpande underhåll. En kostnad som varit svårbemästrad är sophanteringen. Något som styrelsen kommer fortsätta arbeta med.

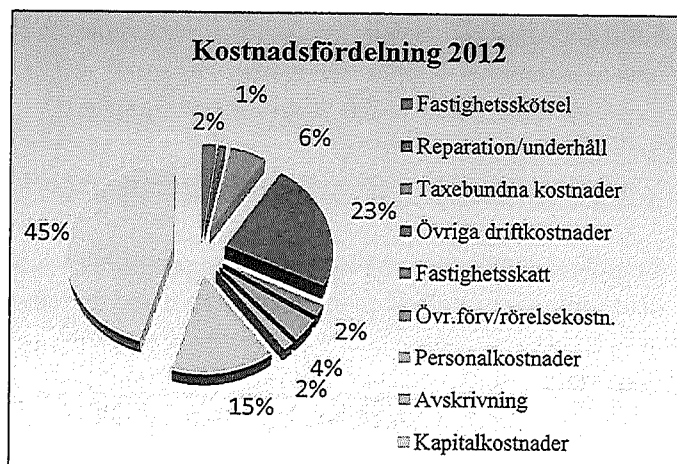
Styrelsen har genom att omförhandla avtal med leverantörer av mattor och bredband samt en positiv ränteutveckling vid omsättning av lån minskat föreningens utgifter. Vinsten kan användas till underhåll av fastigheten eller amorteringar av föreningens lån.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 672
Hyresintäkter	265
Övriga intäkter	9
Kapitalintäkter	1
Summa	3 947

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	77
Reparation/underhåll	44
Taxebundna kostnader	210
Övriga driftkostnader	825
Fastighetsskatt	75
Övr.förv/rörelsekostn.	149
Personalkostnader	59
Avskrivning	530
Kapitalkostnader	1 645
Summa	3 614



ukt

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 043 373
årets vinst	332 901
	2 376 274
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	92 000
i ny räkning överföres	2 284 274
	2 376 274

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 936 604	3 893 696
Övriga rörelseintäkter	2	9 228	7 562
		3 945 832	3 901 258
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-77 275	-259 927
Reparationer	4	-44 178	-89 722
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-210 436	-575 204
Övriga driftkostnader	6	-824 645	-93 084
Fastighetsskatt	7	-75 320	-72 248
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-148 667	-151 969
Personalkostnader	9	-58 975	-138 001
		-1 439 496	-1 380 155
Rörelseresultat före avskrivningar		2 506 336	2 521 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-529 838	-481 761
Rörelseresultat		1 976 498	2 039 342
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		1 230	1 011
Räntekostnader		-1 644 827	-1 680 532
Resultat efter finansiella poster		332 901	359 821
Årets resultat		332 901	359 821

ikt

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	45 360 657	45 826 008
Maskiner, inventarier och installationer	11	473 690	57 410
		45 834 347	45 883 418
Summa anläggningstillgångar		45 834 347	45 883 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 728
Skattefordringar		1 294	68 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 267	16 250
		47 561	86 892
Kassa och bank	16	923 770	1 068 836
Summa omsättningstillgångar		971 331	1 155 728
SUMMA TILLGÅNGAR		46 805 678	47 039 146

UR

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

3 428 000

3 428 000

Upplåtelseavgifter

2 131 000

2 131 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

524 461

524 461

6 083 461

6 083 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 043 373

1 683 552

Årets resultat

332 901

359 821

2 376 274

2 043 373

Summa eget kapital

8 459 735

8 126 834

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

37 105 000

38 065 000

Summa långfristiga skulder

37 105 000

38 065 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

640 000

0

Leverantörsskulder

44 937

54 562

Skatteskulder

0

72 263

Övriga kortfristiga skulder

128 886

186 634

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

106 696

290 820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

320 424

243 033

Summa kortfristiga skulder

1 240 943

847 312

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

46 805 678

47 039 146

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

50 771 000

50 771 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	1% (1%)
	Maskiner/installationer	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. *ut*

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 671 532	3 618 156
	Hyresintäkter lokaler	120 540	120 540
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	144 532	155 000
		3 936 604	3 893 696
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	3 804	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	5 200	4 800
	Övriga intäkter	225	2 762
		9 228	7 562
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel	0	3 686
	Fastighetsskötsel enligt avtal	0	38 650
	Städ	44 710	83 620
	Hisservice	13 023	60 102
	Markskötsel	10 968	35 076
	Snöröjning/Halkbekämpning	6 930	38 793
	Förbrukningsmaterial	1 644	0
		77 275	259 927
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	25 533	0
	Reparation hiss	9 882	0
	Reparation installationer	7 208	16 009
	Reparation värmeinstallationer	1 555	0
	Övriga reparationer	0	73 713
		44 178	89 722
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	84 952	75 741
	Uppvärmning	0	359 707
	Vatten	0	54 549
	Sophämtning	125 484	85 207
		210 436	575 204
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	16 940	23 146
	Bevakningskostnader	0	6 050
	Samfällighetsavgift	742 711	0
	Tv/Bredband	64 994	63 888
		824 645	93 084

uk

Not 7	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	66 870	63 798
	Fastighetsskatt lokaler	8 450	8 450
		75 320	72 248

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Förbrukningsinventarier	0	1 754
	Arbetskläder	0	1 714
	Telekommunikation	0	1 202
	Datakommunikation	738	0
	Revisionsarvode	49 124	49 392
	Arvode ekonomisk förvaltning	55 688	75 941
	Medlemsavgift organisationer	5 250	6 515
	Övriga externa tjänster	24 836	0
	Övriga omkostnader	13 031	15 451
		148 667	151 969

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	49 124	49 392
	49 124	49 392

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	48 700	67 556
Övriga ersättningar	0	2 190
Anställda	0	93 434
Arbetsgivaravgifter	10 275	40 768
Övriga personalkostnader	0	3 210
Lönebidrag	0	-69 157
	58 975	138 001
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 535 115	46 535 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 535 115	46 535 115
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 958 107	-7 492 756
Årets avskrivningar	-465 351	-465 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 423 458	-7 958 107
Mark		
Ingående markvärde	7 249 000	7 249 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 249 000	7 249 000
Utgående planenligt restvärde	45 360 657	45 826 008
Taxeringsvärden byggnader	27 667 000	27 667 000
Taxeringsvärden mark	5 378 000	5 378 000
	33 045 000	33 045 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 431	71 531
Årets anskaffningsvärde	480 767	40 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 198	112 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-55 021	-38 611
Årets avskrivningar enligt plan	-64 487	-16 410
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-119 508	-55 021
Utgående planenligt restvärde	473 690	57 410
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	16 731	16 250
Försäkring	5 647	0
Förvaltningsarvode	14 509	0
Hiss	9 380	0
	46 267	16 250

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	3 428 000	0	3 428 000
Upplåtelseavgifter	2 131 000	0	2 131 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	524 461	0 *	524 461
Balanserat resultat	1 683 552	359 821	2 043 373
Resultat föregående år	359 821	-359 821	0
Årets resultat	0	332 901	332 901

* Avsättning enligt stämmobeslut

0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	4,02%	2015-03-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	3,99%	2014-03-30	3 770 000	3 790 000
Stadshypotek	4,07%	2015-04-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	3,75%	2013-10-30	800 000	800 000
Stadshypotek	4,35%	2013-03-30	10 750 000	11 000 000
Stadshypotek	4,62%	2014-04-30	4 712 500	4 737 500
Stadshypotek	4,54%	2014-03-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,62%	2014-04-30	3 212 500	3 237 500
Nästa års amortering			-640 000	0
			37 105 000	38 065 000

Årets amortering uppgår till ca 320 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 640 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 34 545 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	233 386	243 033
Styrelsearvode	28 800	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 416	0
Revisionsarvode	37 000	0
El	7 427	0
Sophämtning	6 395	0
	320 424	243 033 <i>243</i>

Not 16 Likvida medel

2012

2011

Likvida medel

Kassa och bank

923 770

1 068 836

Huddinge den 4/5 2013



Mats Glaser
Ordförande



Jan Karlsson
Ledamot



Mikael Rosengren
Ledamot



Berit Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2013



KPMG
Louise Ronquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stuvsta 3, org. nr 716422-0480

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stuvsta 3 för år 2012.

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. Vi 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.

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 Bostadsrättsföreningen Stuvsta 3s finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Bostadsrättsföreningen Stuvsta 3 för år 2012.

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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2013

KPMG AB


Louise Ronquist
Auktoriserad revisor