



ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Löparen nr 3

Kallelse till föreningsstämma BRF Löparen nr 3

2014-03-28

Tid: Fredagen den 25 april 2014 kl. 19.00
Plats: Stortorps Bygdegård
Program: Stämmoförhandlingar enligt stadgarna

Att bo med bostadsrätt

Det innebär att bo till självkostnad med inflytande och demokrati. Det är Du, tillsammans med de övriga medlemmarna i bostadsrättsföreningen, som ska bestämma. Ett bostadsområde kan bli bättre och bättre. För detta krävs medverkan av de som bor där. På **föreningsstämman** behandlas föreningens ekonomi, dess verksamhet och medlemmars krav och önskemål.

Kom till stämman och tag tillvara Dina intressen och rättigheter. Kan Du inte själv som bostadsrättshavare närvara kan Du skicka ett ombud. Du kan använda fullmakten nederst på sidan.

Du har även möjlighet att om det behövs ta med ett biträde. Endast make, maka, registrerad partner, varaktig sammanboende, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara biträde.

VÄLKOMMEN TILL STÄMMAN



FULLMAKT

Varje medlem har EN röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten har dessa tillsammans EN röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Denna kan vara medlemmens make, maka, registrerad partner, varaktig sammanboende, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Ombudet får endast företräda EN medlem. Fullmakten gäller längst ett år.

Fullmakten avser bostadsrättslägenhet nummer

Datum

Fullmakt ges till (namn)

Bostadsrättsinnehavarens/ -arnas namnteckning

Namnförtydligande

Bevittnas av två personer

Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3, Tornsligan 25, 142 61 TRÅNGSUND

Telefon 08 - 771 3322, Mail brflop3@comhem.se, Hemsida www.laparen.se

Org nr 712800-0135, PG 573 76-6

Kallelse till föreningsstämma
BRF Löparen nr 3

2014-03-28

Tid: Fredagen den 25 april 2014 kl. 19.00

Plats: Stortorps Bygdegård

Dagordning

- § 1. Stämmans öppnande.
- § 2. Fastställande av röstlängd.
- § 3. Val av stämmoordförande.
- § 4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- § 5. Val av en person som har att jämte stämmoordföranden justera protokollet.
- § 6. Val av rösträknare.
- § 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- § 8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- § 9. Framläggande av revisorernas berättelse.
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- § 11. Beslut om resultatdisposition.
- § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- § 13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
Förslag: 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter
- § 14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- § 15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- § 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
a. 3 styrelseledamöter för en tid av två år
b. 1 suppleant för en tid av två år
- § 17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- § 18. Val av valberedning
- § 19. Val av trivselgrupp
- § 20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
a. Möjlighet till gemensam bastu
- § 21. Stämmans avslutande.

Trångsund i mars 2014

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3 (712800-0135) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Löparen 3 i Huddinge Kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1960.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring AB. Försäkringen övergick till Folksam i samband med försäljningen av HSB Försäkrings AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-04-26. På stämman var 23 lägenheter representerade.

Två extra föreningsstämmor har hållits

2013-03-13: Agenda: Stadgeändring, parkeringspolicy samt byte av leverantör av tv, bredband och telefoni. 30 lägenheter var representerade.

2013-06-13: Agenda: Omträdning av föreningens samtliga lägenheter i samband med planerat elstambyte. 28 lägenheter var representerade.

Föreningen hade vid årets slut 130 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Sven-Ingmar Lindström	ordförande
Marcus Nirland	vice ordförande
Cecilia Rogvall	sekreterare
Susanne Lindholm	ledamot
Hans Kotzan	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Tom Sörman och Åke Erlandsson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Nirland, Susanne Lindholm och Tom Sörman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Christina Berg med Bo Gustafsson som suppleant, valda vid föreningsstämman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Gustafsson som sammankallande, samt Kenneth Gustafsson.

Trivselgrupp

Trivselgruppen har bestått av Birgitta Berg och Christina Gustafsson

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 115 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
115	lägenheter (bostadsrätt)	6 451
12	lokaler (hyresrätt)	458
38	p-platser	
24	garage	

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
33	55	24	3

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har skötts i egen regi.

Som vicevärd fungerade Bo Berg fram till och med april 2013.

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel fr.o.m maj 2013 har ombesörjts av HSB Södertörn.

Trappstädning och inre renhållning har skötts av CeBe Kvalitetsstädning.

Mark och trädgårdsarbeten har utförts av Niklassons Gräv & Trädgårdsanläggningar AB.

Snörenhållningen har vårvintern 2013 skötts av Niklassons Gräv & Trädgårdsanläggningar AB. Under nov-dec 2013 har snörenhållningen utförs av Fastighetskonsulterna.com

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
	=====	=====	=====	=====	=====
Nettoomsättning, tkr					
Resultat efter finansiella poster, tkr					
	-333,0	-155,6	380,8	72,9	79,3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm BOA	631,6	603,9	569,6	537,5	503,6
Vatten per kvm BOA	17,4	16,3	14,8	14,6	14,8
El per kvm BOA	28,5	41,1	37,4	37,8	16,7
Värme per kvm BOA	96,5	95,5	91,4	101,9	88,8
Räntekostnad per kvm BOA	94,1	77,1	58,1	50,3	61,8
Lån per kvm BOA	2 690,5	2 121,6	1 365,1	1 396,4	1 428,0
Fond för yttre underhåll	1 325,4	1 622,1	671,9	407,4	21,6

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del. BOA = Bostadsyta

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Tre större entreprenader har upphandlats och startats under året

- Tilläggsisolering och omputsning av fasaden vid gaveln på Tornslingsan 25 för att undvika fuktskador i gavellägenheterna.
- Övergång till Bredbandsbolaget
Fastighetsnät indraget avseende digital TV, bredband samt IP-telefoni.
Bredbandsbolagets tjänster startade 2013-10-03 och ComHems tjänster upphörde 2013-12-12.
- Elstambyte
Omtrådning av matarkablar till lägenheterna, byte av lägenhetscentral, framdragning av 3-fas el till spisuttag. Klart
Fastighetselen (trappuppgångar, källargångar, förråd etc) till största delen klar 2013.
Omtrådning av lägenheter och lokaler kommer att ske under första kvartalet 2014.

Efter en lägenhetsbrand under januari 2013 har en föreningens lägenheter helrenoverats.

Övriga underhållsarbeten

- Byte av en torktumlare
- Slipning och polishing av 5 trappuppgångar
(övriga 9 trappuppgångar fräschas upp 2014)

Aktiviteter

Ett informationsmöte hölls 2013-10-15 med deltagande av Bredbandsbolaget. Vid detta tillfälle presenterades också två erbjudanden, säkerhetsdörr från Säker Bostad samt inglasning av balkonger från Astral.

Ett samarbete mellan bostadsrättsföreningarna runt Tornslingsan har inletts. Samarbetet omfattar sju (av åtta) brf-er och ska innebära utbyte av erfarenheter samt gemensamma upphandlingar av tjänster (t.ex städning och snöröjning)

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 5% 2013-01-01

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under våren 2013 gjordes en energianalys av vår fastighet. Analysen utfördes av HSB Södertörn i samarbete med TQI Consult VVS AB. Resultatet blev att den verkliga energiförbrukningen är ca 10% lägre än beräknat energibehov baserat på byggnadens konstruktion. Den verkliga förbrukningen är relativt låg i jämförelse mot liknande byggnader.

I samband med elstambytet har fastighetsbelysningen till stor del bytts till rörelsestyrda LED-armaturer för minskad energiförbrukning.

Som en efterföljare till fönsterbytet 2011/12 planeras och upphandlas nu en energiöversyn av fastighetens uppvärmning. Denna kan innebära en ombyggnad av undercentralen, byte av stamventiler samt byte av radiatorventiler och – termostater. Detta för att optimera vår energikostnad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Den fastställda budgeten för 2014 är i balans efter avsättning till den yttre fonden. Styrelsen har vid fastställande av budget för 2014 tagit höjd för 3 % höjningar inom främst el, värme, vatten och sophantering som det har förvarnats från leverantörerna.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Vår fastighet är byggd 1960 och kommer att kräva mycket underhåll de kommande åren. Föreningens underhållsplan revideras årligen. Gällande underhållsplan är bifogad till årsredovisningen. Närmast ligger den energiöversyn som nämnts ovan.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	775 790
Årets resultat	<u>-332 997</u>
	442 793

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-783 968
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	500 000
Balanserat resultat	<u>726 761</u>
	442 793

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 041 479 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -49 029 kronor istället för det redovisade -332 997 kronor.

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

Brf Löparen nr. 3

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 450 122	4 205 270
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 685 542	-2 349 447
Utfört underhåll		-783 968	-796 926
Fastighetsskatt		-160 210	-171 955
Avskrivningar	Not 3	-526 791	-537 786
Summa fastighetskostnader		-4 156 510	-3 856 114
Rörelseresultat		293 612	349 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	23 643	28 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-650 251	-532 858
Summa finansiella poster		-626 608	-504 747
Årets resultat		-332 996	-155 592

Brf Löparen nr. 3

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	15 373 161	15 859 713
Mark		400 000	400 000
Maskiner och inventarier	Not 7	2 596	5 193
Installationer	Not 8	334 715	372 356
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 238 693	26 156
		<u>18 349 165</u>	<u>16 663 419</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 354 165</u>	<u>16 668 419</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		125 825	117 823
Avräkningskonto HSB Södertörn		549 835	696 124
Övriga fordringar	Not 11	62 491	56 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	161 165	77 126
		<u>899 316</u>	<u>947 187</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro, Sparkonto Nordea, Handelsbanken PM		2 748 626	386 679
		<u>2 748 626</u>	<u>386 679</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 347 942</u>	<u>2 133 866</u>
Summa tillgångar		<u>22 702 107</u>	<u>18 802 285</u>

Brf Löparen nr. 3**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

349 337

349 337

Upplåtelseavgifter

256 763

256 763

Underhållsfond

1 325 447

1 622 073

1 931 5472 228 173*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

775 790

634 755

Årets resultat

-332 996

-155 592

442 793479 163

Summa eget kapital

2 374 3402 707 336**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 185 08914 337 505

18 185 089

14 337 505

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

403 900

320 756

Leverantörsskulder

669 097

339 883

Skatteskulder

14 834

14 834

Fond för inre underhåll

462 717

484 873

Övriga skulder

Not 16

-10 700

725

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

602 830596 3722 142 6771 757 443

Summa avsättningar och skulder

20 327 76616 094 948**Summa eget kapital och skulder**22 702 10718 802 285**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

18 676 900

16 966 900

varav frigjorda

0

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf Löparen nr. 3**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rakplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som av skrivs av 33,3% per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkt som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

Konsumtionsavgifter

De eventuella intäkter som härleds från den av bostadsrättshavarna inbetalda ersättningen för förbrukad el eller värme redovisas som en reducering av el- eller värmekostnaderna. Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under 2013.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
<u>Förtroendevalda</u>	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	76 000	79 200
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	13 500	11 400
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar; vice värd första halvåret	25 704	77 112
Sociala kostnader	29 130	36 556
	<u>149 334</u>	<u>209 268</u>
Totalt	149 334	209 268

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Löparen nr. 3

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 074 561	3 895 608
	Hyrer	413 016	348 571
	Övriga intäkter	11 629	10 372
	Hysesbortfall	-5 883	-9 680
	Bruttoomsättning	4 493 323	4 244 871
	Avsatt till inre fond	-43 202	-39 601
		4 450 122	4 205 270
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	149 334	209 268
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	493 995	453 493
	Reparationer	456 559	75 660
	El	196 665	284 076
	Uppvärmning	666 407	659 601
	Vatten	119 982	112 675
	Sophämtning	97 801	91 746
	Övriga driftskostnader skötsel	38 517	16 920
	Förvaltningsarvoden	143 602	134 290
	Övriga driftskostnader	322 680	311 718
		2 685 542	2 349 447
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	486 553	492 713
	Maskiner och inventarier	2 597	7 415
	Installationer	37 641	37 658
		526 791	537 786
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	8 680	7 743
	Övriga ränteintäkter	14 963	20 246
		23 643	27 989
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	650 251	532 858
		650 251	532 858

Brf Löparen nr. 3

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 036 254	16 799 649
Årets investeringar	0	7 236 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 036 254	24 036 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 176 541	-7 683 828
Årets avskrivningar	-486 553	-492 713
Utgående avskrivningar	-8 663 094	-8 176 541
Bokfört värde	15 373 161	15 859 713
Taxeringsvärden för 2013, fastighetsbeteckning : Löparen nr 3		
Byggnad - bostäder	37 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	1 640 000	1 079 000
	38 640 000	34 079 000
Mark - bostäder	15 200 000	12 800 000
Mark - lokaler	466 000	419 000
	15 666 000	13 219 000
Taxvärde totalt	54 306 000	47 298 000
Not 7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	12 608	83 008
Årets utrangeringar	0	-83 008
Årets investeringar	0	12 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 608	12 608
Ingående avskrivningar	-7 415	-83 008
Återföring avskriv/årets utrangering	0	83 008
Årets avskrivningar	-2 597	-7 415
Utgående avskrivningar	-10 012	-7 415
Bokfört värde	2 596	5 193
Not 8 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	542 814	498 006
Årets investeringar	0	44 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 814	542 814
Ingående avskrivningar	-170 458	-132 800
Årets avskrivningar	-37 641	-37 658
Utgående avskrivningar	-208 099	-170 458
Bokfört värde	334 715	372 356
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	2 238 693	26 156

Brf Löparen nr. 3

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	5 000	5 000			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	17 798	6 053			
Skattekonto	39 027	38 781			
Övriga fordringar; handkassan	5 666	11 281			
	62 491	56 115			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	81 764	68 455			
Förutbetald kabel-TV och bredband	68 329	0			
Övriga förutbetalda kostnader	9 063	5 493			
Upplupna ränteintäkter	2 009	3 178			
	161 165	77 126			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	700 000	800 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 337	256 763	1 622 073	634 755	-155 592
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-296 626	141 035	155 592
Årets resultat					-332 996
Belopp vid årets slut	349 337	256 763	1 325 447	775 790	-332 996
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	417106	4,46%	2014-01-30	2 860 000	80 000
Stadshypotek	45373	4,97%	2015-06-01	1 315 440	30 240
Stadshypotek	529745	3,88%	2016-03-01	1 254 500	26 000
Stadshypotek	531304	3,88%	2015-03-30	1 106 317	22 928
Stadshypotek	531305	3,71%	2014-03-30	1 513 196	31 200
Stadshypotek	538794	4,15%	2016-03-30	1 746 000	36 000
Stadshypotek	550766	3,52%	2015-04-30	2 328 000	48 000
Stadshypotek	665403	3,69%	2018-07-30	2 214 536	44 512
Stadshypotek	696274	4,31%	2021-10-30	4 251 000	85 020
				18 588 989	403 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 185 089
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					16 569 489

Brf Löparen nr. 3

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	963
Arbetsgivaravgifter	0	658
Mervärdesskatt	-10 700	-896
	-10 700	725
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	93 326	62 878
Upplupen el	53 073	60 434
Upplupen värme	83 048	99 198
Upplupen sophämtning	737	0
Förutbetalda hyror och avgifter	356 237	329 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 408	44 476
	602 830	596 372

Trängsund, den 25/3-2014



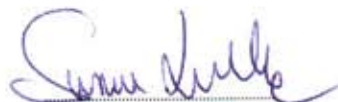
Cecilia Rogvall



Hans-Jürgen Kotzan



Marcus Nirland



Susanne Lindholm



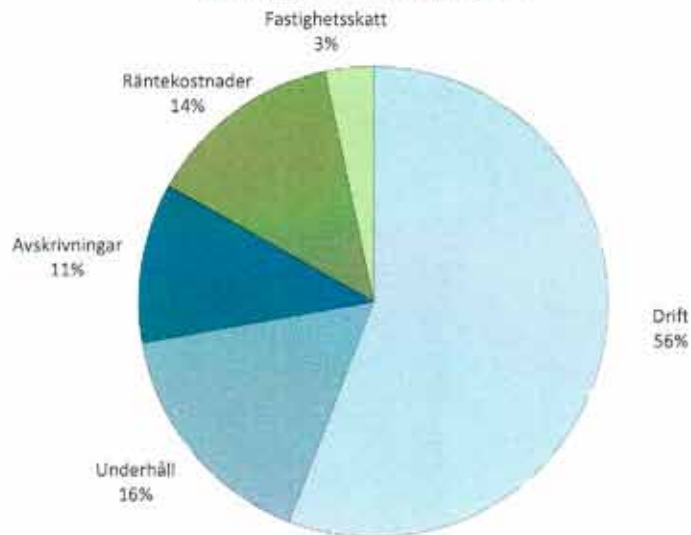
Sven-Ingmar Lindström

Vår revisionsberättelse har 2014- - avgivits beträffande denna årsredovisning.

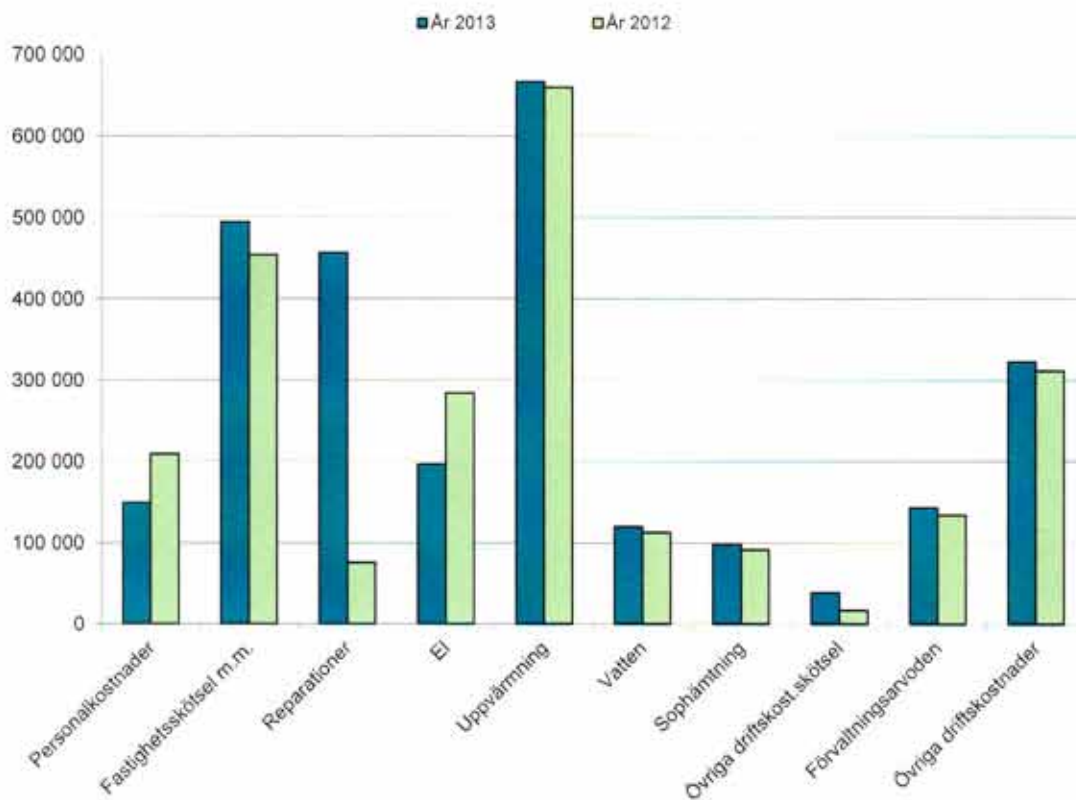


Christina Berg
Av stämman vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Löparen nr. 3

Organisationsnummer 712800-0135

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för Brf Löparen nr. 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 2013-12-31 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 Löparen nr. 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.

Revisorernas 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

17/3 2014


Christina Berg

Av föreningen vald revisor

Trängsund 130217

Motion :

Till årsmöte 25/4-14

Jag föreslår att styrelsen undersöker
möjligheten till gemensam bastu

Ulrika Kulkarni

Tornslungan 11 A II

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Avsättningar är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkningen visar föreningens amtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reservering till årligen.

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Värdehandling. Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar Din årsredovisning, det är en värdehandling.

Budget 2014
2014.01.01 - 2014.12.31**Sammanställning**
2073 Brf Löparen nr. 3**Budget fastställd**
2013-11-14Upprättad av: Maria Norén**Bokslut**
2012**Budget**
2014

Intäkter		
Nettoomsättning	4 205 270	4 658 987
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-2 349 447	-2 397 162
Planerat underhåll	-796 926	-1 266 000
Fastighetsskatt	-171 955	-161 000
Avskrivningar	-537 786	-615 900
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>-3 856 114</i>	<i>-4 440 062</i>
Rörelseresultat	349 156	218 925
<i>Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter	28 111	0
Räntekostnader	-532 858	-769 000
<i>Summa finansiella poster</i>	<i>-504 747</i>	<i>-769 000</i>
Resultat efter finansiella poster	-155 592	-550 075
Årets resultat		
	-155 591	-550 075
Avsättning till yttre fond	-500 000	-500 000
Avlyft ifrån yttre fond	796 926	1 266 000
Resultat efter fondavsättning	141 335	215 925

Höjningsbehov enl. förslag: 3,00% Fr.o.m. 1 /1-2014

Ändring övriga hyror/avgifter:

Firmatecknare

Firmatecknare

Datum

Bakgrundsdata brf

	Antal	Yta		Antal		
Lägenheter Br	115	6 450,8	Garage	24	Tax. värde bostäder (kk)	52 200
Lägenheter Hr	0	0,0	P-platser	38	Tax. värde lokaler (kk)	2 106
Lokaler Br	0	0,0	Byggn.år/omb.år		Tax. värde småhus (kk)	0
Lokaler Hr	12	457,3	Värdeår vid tax.	0		54 306
Total yta		6 908,1				
Årsavgifter Br			Fondsaldon (kr) 13-09-30			
Bokslut		604	Yttre rep.fond	1 325 447		
Innevarande budget		634	Inre rep.fond	471 227		
Preliminär budget		634	Balanserat resultat	775 790		
Fastställd budget		653				

BRF Löparen nr 3 - Underhållsplan

Årlig avsättning	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
Årets resultat		330	52	-354	-92	-1 391	-1 174	-795	420	-158	155	133	-283	419	468	418
Yttre fond	407	737	789	435	343	-1 048	-2 222	-3 017	-2 597	-2 754	-2 599	-2 467	-2 749	-2 331	-1 863	-1 446
Objekt/år		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Inter vall		170	448	854	592	1 891	1 674	1 295	80	658	345	368	783	81	33	83
OVK samt rengöring av ventilationskanaler	6					150						150				
Radonmätning av 4x lägenheter	5			10					12					14		
Rengöring av frånluftskanaler torktumlare	1	6	3	6	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Rengöring torkaggregat	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Entredörrar och lokaldörrar	5	66					53					53				
Lekplatsutrustning inkl markarbeten		0														
Parkeringsplatser:riktning/byte av stolpar, byte av plankor o skyltar, målning av rutor	10										200					
Upprustning uteplats	1			1		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Hängrännor, stuprör	2		10		5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Tsl 11-13, mindre tvättmaskin 2st	15		39				40									
Tsl 13-15, mindre tvättmaskin 2st	15	0	41		0											
Tsl 11-13, grovtvättmaskin 1st	15			0	0	65										
Tsl 13-15, grovtvättmaskin 1st	15											65				
Tsl 11-13, torktumlare	15			30												
Tsl 13-15, torktumlare	15							26								
Garageportar, nyanskaffning													600			
Garageportar målning	10		64													
Krukväxter	5		27	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Träd o buskar						10		10				10		10		
Cykelställ, byte	25			13										15		
Byte av radiatortermostat	20									500						
Installation av avgasare & expansionskärl				34	43											
Uppfräschning entreer			0	0	25	42					40					40
Yttertak, husdel 7-9,21-25 målning plåtytor	20	0	263													
Yttertak, husdel 11-19 målning plåtytor	20						200	---	---							
Besiktning franska balkonger				0												
Fönsterkarmar, räcken etc målning				0												
Fasadreparationer och färgning				0	463											
Fasadsocklar baksida						10	---									
Grovsophus målning träytor							20	---								
Trästaket Tsl 9 o 11																
Utvändiga trappor, lagning betongskador målning räcken	9															
Asfaltering, komplettering framför vissa garage					0											
Markytor i anslutning till entreer, omläggning/byte betongplattor, kantstöd				779	0											
Trapphus helmålning inkl lagning								800	----->							
Korridorer 11-13,13-15 Helmålning inkl golv				0	90			----->								
Övriga korridorer målning snickerier																
Tvättstugor helmålning samt byte av golvmattor				0				200	---							
inkl socklar enl inv protokoll																
Mangelrum helmålning																
UC byte styr®lerutrustning		0			0	1 000										
Hus A och C kompletteras med gångbrygga i nock		87			0											
Låssystem, droppar							1 000									
Spolning dagvattenledning	5				10											
Spolning stammar	10					120										



BUFFÈ

Efter stämman tänker vi bjuda på lite förtäring.

Bufféns innehåll är inte helt spikad än men det blir nog lax, kött, sallad, ost, bröd och öl/vin/vatten/läsk.

Avrundas med en kopp kaffe med kaka.

För att kunna beräkna hur mycket mat och dryck vi ska köpa, behöver vi få veta hur många som kommer.

Transport kan ordnas.

Fyll i talongen och lämna den i brevlådan vid expeditionen, Tornslingan 25, **senast 17 april**.

Om det är något du undrar över så kontakta trivselgruppen

Väl mött! ***Trivselgruppen***

Klipp här-----

Jag/vi kommer, antal _____

Namn: _____

Tornslingan nr _____ Telefon: _____

Jag vill ha skjuts till och från festen _____ Kryssa