



Årsredovisning

2014-01-01 – 2014-12-31

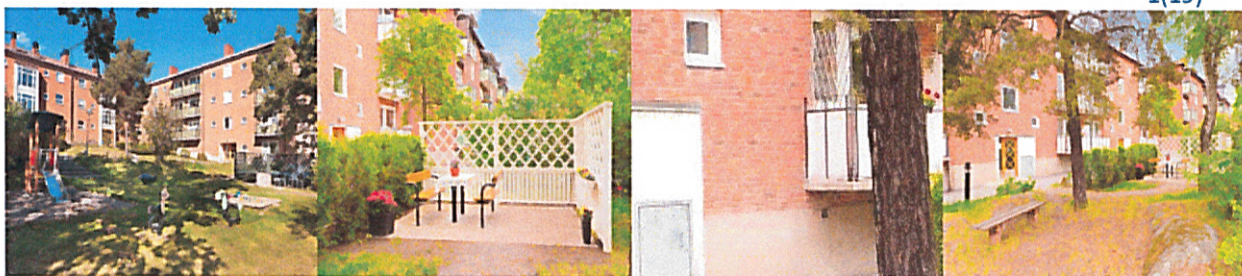
Brf Smälänningen 3

Organisationsnummer 769623-7838

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Brf Smälänningen 3
Holbergsgatan 20
168 49 Bromma
Tel 076-9160323
Brfsmalanningen3@gmail.com

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Key", "P", "Bor", "do", and "AJ".



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smålänningen 3, 769623-7838, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-03, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Ali Jamshir	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Catharina Törngren Östman	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Helen Lind Jaktlund	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

Catharina Törngren Östman har avgått per årsskiftet 2014/2015 och kassörskapet har därefter innehafts av Birgitta Sundén.

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Maria Gustafsson	Ordinarie föreningsstämma
Pernilla Åhlfeldt	Ordinarie föreningsstämma

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Claudio Henriksson	Föreningsvald	Ordinarie föreningsstämma

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Cynthia Fredes	Sammanställande	Ordinarie föreningsstämma
Anki Lind		Ordinarie föreningsstämma

Avgående styrelse 2014-01-21-2014-06-03 har haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Eva Lidén	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Vice ordförande/ Sekr.	Ordinarie föreningsstämma
Catharina Törngren Östman	Kassör	Extra stämma
Lars Olofsson	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Gisela Ihrfors	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Ali Jamshir	Ledamot	Extra stämma
Helene Lind Jaktlund	Ledamot	Extra stämma <i>ML</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ML', 'HJ', and 'AJ'.

Styrelsesuppleanter
Joakim Wettermark

Utsedd av
Extra stämma

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 70 000 000. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15-19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24.

Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. Tomträttsavgälden är 531 172 kr/år. Avtalet gäller tom 2020-09-30.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med ombildningen. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

Planerat och genomfört mot underhållsplan	Beräknad kostnad	Verklig kostnad	Beräknat år	Verkligt år	Kvar av reparationsfond
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	322850	2012	2014	727150
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020		30000
Elinstallationer	5200000	0	2016		5200000
Övriga åtgärder; nytt låssystem Aptus, nya portar	3670000	283143		2014	3476995
Summa	12000000	1224084			10775916

Det planerade underhållet bekostas av medel avsatta i reparationsfonden. Av fonden ursprungliga 12 000 000 kvarstår per 2014-12-31, 10 775 916 kr.

Föreningen har också under verksamhetsåret haft reparationer för 442 375 kr samt övrigt planerat underhåll utöver ovan nämnda för 17 248 kr. *eh.*

*Hej
se AD*

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RKV	1 RoK	2 RoK	3 RoK	5 RoK
Antal lägenheter	9	13	86	50	0

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Lokal (HR)	Lokal (BR)	Parkeringsplatser
Antal	17	1	13

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Den totala byggnadsytan är 9 425 kvm varav ca 8 936 kvm är lägenhetsyta och ca 489 kvm är lokalyta.

Total bostadsyta	8936 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	112 st
Antal hyresrättslägenheter:	46 st
Total lokalyta	489 kvm
Antal lokaler	18 st

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9% av föreningens totala intäkter. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde:	104 148 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	143 234 000 kr
66 497 000 är taxeringsvärde för byggnader och 37 651 000 kr är taxeringsvärde för mark.	

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen hade vid årets slut 153 medlemmar. Under året har 20 överlåtelse och 8 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Från överlåtelse av de 8 hyresrätterna har föreningen fått in 12 993 619 kr. Dessa intäkter finns bokförda under "inbetalda insatser" och "upplåtelseavgifter" under rubriken "Eget kapital" i balansräkningen. Försäljningskostnaderna för dessa har bokförts som kostnader och uppgår till 147 039 kr och är mäklararvoden. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av företaget Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av företaget Jensen Drift och Underhåll. ManKan Hiss AB har anlåtats för att sköta om servicen av hissen på Sigrid Undsets gata 24 och Antartic Städ AB sköter om städningen av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor. Föreningen har tecknat avtal med Västerorts BMF AB angående snöröjning och sandning. Styrelsen har anlitat parkeringsbolaget Bevaknings Assistans AB för att komma tillrätta med otillåten parkering. Bevaknings Assistans AB har även hand om störningsjouren. Föreningen har övertagit Familjebostäders avtal med ComHem och Stokab (fibernet). Man har även avtal med Bahnhof och Zitius angående bredband/bredbandstjänster och med Aptus Elektronik AB angående support för befintlig Aptus-utrustning (portlåsen).

Föreningen har avtal med Stockholm vatten och Stockholm stad angående sophämtning. Föreningen har elnätsavtal, och fjärrvärmeavtal med Fortum samt elhandelsavtal med God El. *ch.*

ch.
Hjördis A.S.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Samtliga bostadsrättshavare uppmanas att ha egna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

Årets verksamhet och utveckling

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har sedan årsstämman 2014 och tom den 31/1 2015 hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt planerar ytterligare fyra möten fram tills årsstämman 2015. Man har även hållit informationsmöte om ekonomin och avgiftsökningar i februari 2015.

Arvode

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2014-06-03 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 157 000 kr för detta verksamhetsår.

Styrelsens inre arbete

Styrelsen har under året arbetat med att ta fram tydliga rutinbeskrivningar, pärmsystem, ärendeloggssystem samt mallar. Genom tydlig protokollförning har man velat åstadkomma bra dokumentation och spårbarhet. Löpande information och dokument läggs ut på hemsidan. Informationsbrev delas ut i brevlådorna varannan månad. Man har även tagit fram ett informationsbrev för nyinflyttade. Efter sommaren 2014 infördes en timmes kvällsöppet varje torsdagskväll, i vår föreningslokal på Holbergsgatan 20, för medlemmar och hyresgäster. Detta har fortsatt under 2015 med kvällsöppet en torsdag i månaden.

Reparationer och underhåll

Ombyggnation av föreningslokal
Takrenovering
Byte av tvättstugeutrustning
Dränering, asfaltslagning, rörarbeten och rörspolning
Gårdsförbättringar
Byte av portar
Några mindre reparationer av hyreslägenheter

Nya avtal

Styrelsen har bytt parkeringsvaktsbolag samt för att få ned el- och fjärrvärmekostnaderna har man bytt elleverantör från Fortum till God El och i februari tecknat avtal "Invest 24" med Fortum för fjärrvärmerna.

Övriga händelser

Ett oväntat kraftigt oväder med åska i september orsakade både översvämningar i källare och problem med låssystemet. Även en del lägenheter med öppna fönster fick vattenskador. Problemet med låssystemet åtgärdades direkt och skador i källare åtgärdades under hösten. I vissa delar av fastigheten har det förekommit problem med nedskräpning i trapphusen. För att komma tillrätta med problemet har man låtit sätta upp kameror vid berörda utrymmen. Därmed har nedskräpningen upphört.

Det tidigare lämnade erbjudandet om att förvärva sin hyresrätt till pris som sattes vid nybildandet plus 30% upphörde vid årsskiftet 2014/2015. Alla hyresgäster informerades om denna möjlighet och resultatet blev att en hyresgäst förvärvade sin hyresrätt.

Föreningens ekonomi och resultat

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Införandet av de nya rekommendationerna har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna. Man har ändrat avskrivningsmetod från progressiv till linjär avskrivning. I val mellan K2 och K3 i avskrivningsmetod så har styrelsen tills vidare valt K2 och skriver linjärt av hela byggnadens värde på 200 år. Vid beräkning av byggnadens värde har ca 36,2% bedömts som markvärde och ca 63,8% som byggnadsvärde vilket innebär att avskrivning görs på den del av anskaffningsvärdet som motsvarar byggnadsvärdet, dvs ca 63,8% av 168 877 310 kr, vilket är 107 825 733 kr. Avskrivning på 200 år innebär därmed en årlig avskrivningskostnad på 539 129 kr.

Föreningens resultat för 2014 visar ett minus på 862 130 kr mot budget på plus 198 200 kr. Det negativa resultatet beror främst på förändrad avskrivningsprincip samt på att fjärrvärmekostnaden blivit mycket högre än budgeterat. *uh.*

Hef
Ar - PD
AJ
Joan

Exkluderar man avskrivningarna på 539 129 kr från resultatet så blir resultatet istället minus 323 001 kr. Avskrivning är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Då värmekostnaden har blivit mycket högre än budgeterat så har styrelsen låtit göra en utvärdering med hjälp av Fortum på fjärrvärmeförbrukningen. Vid jämförelser med likartade fastigheter i området så har det kommit fram att vi har mycket bra jämförelsetal både på förbrukning och returtemperatur.

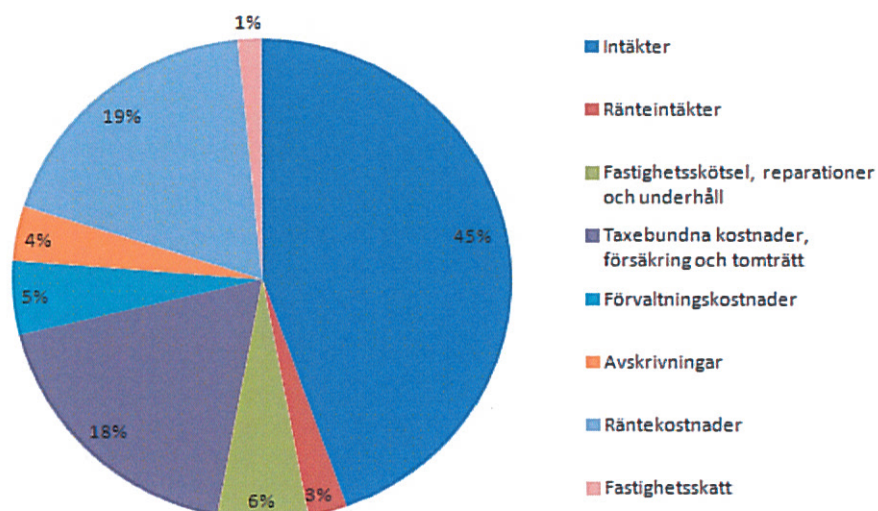
Räntekostnader är föreningens största kostnadspost och man har ett lån från förvärvet på 70 000 000 hos Ålandsbanken. Lånet ligger på 3,9 % i ränta (effektiv ränta 3,95%) och är bundet fram till 2016-06-16. Fr.o.m. 2015-05-23 kommer inte längre straffavgift utan endast ränteskillnadsersättning att utgå vid eventuell förtidslösen av lånet vilket innebär att styrelsen fr.o.m. det datumet löpande kommer att överväga läget och eventuell förtidslösen av en del av skuldbeloppet.

Vår förening har en mycket god likviditet och stora värden i de 46 hyresrätterna. Dock har inte hyror och avgifter under 2014 täckt våra driftkostnader och räntekostnader. En bostadsrättsförening måste ha en god balans mellan intäkter och kostnader. Därför har styrelsen beslutat att höja hyran med 10% fr.o.m. januari 2015. Målet med denna höjning är att hyror och avgifter under 2015 ska täcka alla kostnader förutom avskrivningarna. Skälet till att man väljer att inte täcka även avskrivningarna är för att man redan har en stor reparationsfond. Detta har varit föreningens första hela räkenskapsår så det är först efter detta år föreningen har en fullständig kostnadsbild. Under 2013 pågick verksamheten endast under 2013-05-23-2013-12-31.

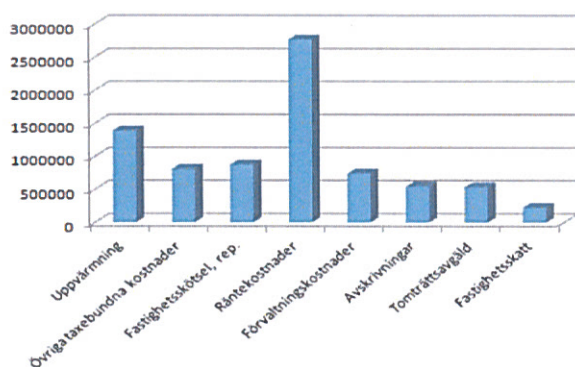
Händelser efter verksamhetsårets slut

Avgiftsökning med 10% har verkställts fr o m januari 2015. Man har låtit flytta ett kapital på 22 000 000 från Ålandsbanken till SBAB för att få bättre inlåningsränta.

Beskrivning fördelning intäkter och kostnader:



Beskrivning största kostnaderna:



Ch.

Hög
A3
Ar- 90
dece

Nyckeltal

Ekonomiska nyckeltal:	
Genomsnittlig avgift per kvm bostadsrättsyta, kr	496
Lån per kvm total yta, kr	7427
Ränta per kvm total yta, kr	294
Genomsnittlig skuldränta, %	3,95%
Fastighetens belåningsgrad, %	41%

Genomsnittlig skuldränta är bokförd räntekostnad i relation till skuldbelopp.
Fastighetens belåningsgrad är fastighetslån i relation till fastighetens anskaffningsvärde.

Driftsnyckeltal:	
Värmeförbrukning kWh/m ² (snitt på två centraler)	164
Elkostnad kvm per total yta, kr	18
Värmekostnad per kvm total yta, kr	147
Vattenkostnad kvm per total yta, kr	21
Övrigt drift per kvm total yta, kr	475

Disposition beträffande vinst och förlust

Förslag till behandling av föreningens resultat	Belopp i kr
Balanserat resultat	-160 750
Årets resultat	<u>-862 130</u>
Totalt	-1 022 880
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-1 022 880

Hänvisning till resultat- och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *Oh.*

Hg *ABR* *PD*
AJ *de*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1	6 627 630	4 165 781
		6 627 630	4 165 781
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-412 434	-294 196
Reparationer	3	-442 375	-81 655
Underhåll	4	-17 248	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 967 987	-888 309
Övriga driftskostnader	6	-671 001	-369 317
Fastighetsskatt	7	-222 549	-114 592
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-581 408	-607 376
Personalkostnader	9	-241 466	-131 418
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-542 641	-109 924
Rörelseresultat		1 528 521	1 568 994
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	377 280	263 271
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-2 767 931	-1 849 781
Resultat efter finansiella poster		-862 130	-17 516
Resultat före skatt		-862 130	-17 516
Årets resultat		-862 130	-17 516

OK.

Hej
Brf.
A7
PD
teer

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	168 224 745	168 767 386
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	328 750
		<u>168 224 745</u>	<u>169 096 136</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 224 745</u>	<u>169 096 136</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	814	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	188 275	411 985
		<u>189 089</u>	<u>412 803</u>
Kassa och bank	16	40 840 719	28 767 839
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>209 254 553</u>	<u>198 276 778</u>

Ch.

Heg
Dr. 20
AM Lee

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		119 175 927	111 416 436
Föreningens reparationsfond		143 234	-
Upplåtelseavgifter		8 743 914	3 509 786
		<u>128 063 075</u>	<u>114 926 222</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-160 750	-
Årets resultat		-862 130	-17 516
		<u>-1 022 880</u>	<u>-17 516</u>
Summa eget kapital		<u>127 040 195</u>	<u>114 908 706</u>
Avsättningar	18		
Övriga avsättningar		10 775 916	12 000 000
		<u>10 775 916</u>	<u>12 000 000</u>
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		70 000 000	70 000 000
		<u>70 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	336 987	392 697
Skatteskulder	21	222 549	-
Övriga kortfristiga skulder	22,23,24	10 602	192 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	868 304	783 163
		<u>1 438 442</u>	<u>1 368 072</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>209 254 553</u>	<u>198 276 778</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	80 471 541	80 471 541
Summa	80 471 541	80 471 541

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *ok.*

*Hej
AG-RO
A) Jan*

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-862 130
Avskrivningar	542 641
	<u>-319 489</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-319 489
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	223 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	70 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 405
Investeringsverksamheten	
Omklassificering av anläggningstillgångar	328 750
Avyttring av finansiella tillgångar	12 993 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 322 369
Finansieringsverksamheten	
Nyttjande reparationsfond förvärv	-1 224 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 224 084
Årets kassaflöde	12 072 880
Likvida medel vid årets början	28 767 839
Likvida medel vid årets slut	<u>40 840 719</u>

ell.

ABF 70
A7 Jean Hey

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principerna tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflytas.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnader: Avskrivning på byggnad görs enligt fastställd avskrivningsplan om 200 år. *Oh.*

Oh
Anders Hey

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 010 204	1 665 107
Årsavgifter lokaler	24 059	20 734
Bortfall årsavgifter	-3 902	-43 590
Hyror bostäder	2 936 556	2 201 017
Hyror lokaler momsplikt	59 743	29 871
Hyror lokaler	535 538	249 731
Hyror p-platser	28 800	16 200
Hyror förråd	5 980	-
Hysesbortfall bostäder	-23 215	-20 518
Hysesbortfall lokaler	-31 227	-10 404
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	53 086	56 293
Debiterad indrivning	4 650	1 030
Int gemensama anläggning momsfri	495	248
Öresutjämning	107	62
Försäkringsersättningar	26 753	-
Övriga intäkter	3	-
Summa	6 627 630	4 165 781

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	129 408	67 807
Fastighetsskötsel enligt beställning	34 563	54 322
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	13 325	36 984
Städning enligt avtal	140 986	84 593
Städning enligt beställning	4 969	27 952
Mattor	37 907	11 971
Störningsjour	25 412	-
Snöröjning inklusive sandning	21 750	4 997
Gård	990	5 570
Hisserviceavtal	3 124	-
Summa	412 434	294 196 <i>ok.</i>

*AS- PP
AN de fj*

Not 3 Reparationer

<i>Reparationer</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnad	12 111	-
Reparation hyresrätt	44 748	67 000
Lokaler	28 884	-
Gemensamma utrymmen	3 810	-
Lås	53 947	3 943
Tvättstuga	41 542	-
Soprum	8 563	-
Källare	239	-
Trapphus	-	4 750
Installationer	54 478	-
VVS	37 970	-
Elinstallationer	12 687	4 809
Hiss	4 211	-
Fönster	2 895	-
Utemiljö	53 828	1 153
Gård	36 733	-
Markanläggning	17 738	-
Parkeringsplatser	6 714	-
Skadegörelse	1 777	-
Övriga reparationer	19 500	-
Summa	442 375	81 655

Not 4 Underhåll

<i>Underhåll</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Stambyte	17 248	-
Summa	17 248	-

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnader	174 449	109 190
Gas	821	516
Värmekostnader	1 387 560	601 538
Vattenkostnader	203 894	114 931
Sophämtning	82 180	62 134
Grovsopor	119 083	-
Summa	1 967 987	888 309 <i>ok.</i>

*Arv - PD
A) Jan Hej*

Not 6 Övriga driftskostnader

<i>Övriga driftkostnader</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	49 101	29 867
Tomträttsavgäld	531 172	314 638
Kabel-TV	90 728	24 812
Summa	671 001	369 317

Not 7 Fastighetsskatt

<i>Fastighetsskatt</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	222 549	114 592
Summa	222 549	114 592

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier	48 726	18 829
Programvaror	1 350	-
Förbrukningsmaterial	13 383	3 994
Annonsering	1 800	3 000
Kreditupplysningar	588	-
Påminnelser och krav	4 472	1 030
Överlåtelseavgifter	18 873	7 788
Pantsättningsavgifter	33 768	48 061
P-platsbyten	-	5 340
Märklararvode	147 039	218 233
Kontrosmaterial trycksaker	-	14 776
Kontorsmaterial	5 877	3 361
Telefon	967	-
Mobiltelefon	-	240
Datakommunikation	84 312	63 321
Porto	1 461	1 086
Konstaterade hyresförluster	4 829	-
Revisionsarvode	34 813	41 007
Års-, föreningsstämma	479	-
Medlems- och styrelsemöten	5 663	2 831
Styrelsemöten	493	-
Föreningsstämma	2 200	-
Samlingslokal	-	2 019
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	128 402	77 992
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	3 281	-
Tekniks förvaltning enligt beställning	-	23 917
Juridiska kostnader	15 938	59 369
Övriga förvaltningskostnader	8 500	2 350
Administration	-	38
Bankavgifter	5 326	3 606
Föreningsavgifter	6 950	5 188
Övriga externa kostnader	1 919	-
Summa	581 409	607 376

ok.

BR Smälänningen
A/S styrelse

Not 9 Personalkostnader

<i>Personalkostnader</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lön till kollektivanställda	7 584	-
Styrelsearvoden	178 500	99 999
Arbetsgivaravgifter	55 382	31 419
Summa	241 466	131 418

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar enligt plan</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	542 641	109 924
Summa	542 641	109 924

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

<i>Ränteintäkter</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	376 478	262 960
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	800	311
Intäktsränta skattekonto	2	-
Summa	377 280	263 271

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 767 917	1 849 224
Räntekostnad, kortfristiga skulder	6	180
Kostnadsräntor skattekonto	8	377
Summa	2 767 931	1 849 781

Not 13 Byggnader och mark

<i>Byggnader och mark</i>	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 877 310	-
-Nyanskaffning		168 877 310
	168 877 310	168 877 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 924	
-Årets avskrivning enligt plan	-542 641	-109 924
	-652 565	-109 924
Redovisat värde vid årets slut	168 224 745	168 767 386
Taxeringsvärde byggnad	66 497 000	96 383 000
Taxeringsvärde mark	37 651 000	46 851 000
	104 148 000	143 234 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "D", "H", "A", "den", and "H".

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	814	2
Momsfordran	-	816
Summa	814	818

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	188 275	185 606
Upplupna ränteintäkter	-	226 379
Summa	188 275	411 985

Not 16 Kassa och Bank

<i>Kassa och Bank</i>	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	2 490 435	2 906 102
Ålandsbanken 01 860 42	2 323 527	13 843 951
Ålandsbanken 01 880 45	12 146 873	12 017 786
Ålandsbanken 01 901 98	23 879 884	-
Summa	40 840 719	28 767 839

Not 17 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	111 416 436	-	3 509 786	-	-17 516
Årets förändring	7 759 491	143 234	5 234 128	-160 750	
Disposition av föregående års resultat					17 516
Årets resultat					-862 130
Vid årets slut	119 175 927	143 234	8 743 914	-160 750	-862 130

Not 18 Avsättningar

<i>Reparationsfond förvärv</i>	2014-12-31	2013-12-31
Reparationsfond förvärv	10 775 916	12 000 000
Summa	10 775 916	12 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "A) Jean Hey" and other illegible scribbles.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	7 583	7 583
Förutbetalda avgifter/hyror	539 080	478 986
Restbelop avgifter/hyror	-20	-24
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	299 661	276 619
Summa	868 304	783 164 <i>olla.</i>

*MS - PO
AD Jantte*

Underskrifter

Stockholm den 27 april 2015



Annelie Sanz

Annelie Sanz



Ali Jamshir



Birgitta Sundén



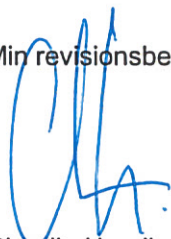
Lars Olofsson



Helena Lind Jaktlund

Min revisionsberättelse har lämnats den

28 april 2015



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *Ch.*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smälänningen 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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 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

 28 april 2015

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

Strousson