

Styrelsen

Brf Swedenborg
Org nr 716420-2942

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentar

Brf Swedenborg

Org nr 716420-2942

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Beteckningen på fastigheten är Stockholm Mullvaden Första 25.

Fastigheten består av 30 lägenheter varav 26 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Till detta kommer 9 lokaler. Total bostads- och lokalyta är 2 918 kvm.

Styrelse och firmatecknare

Vid ingången till verksamhetsåret utgjordes styrelsen av Bengt Hässelbäck (ordförande), Carina Gårdh, Gay Laurin och Tommy Åkesson samt som suppleant Annbiorna Björnfeldt.

Vid föreningens årsstämma den 20 april valdes följande styrelse:

Bengt Hässelbäck	2 år
Gay Laurin	2 år
Tommy Åkesson	1 år
Gunnel Landström	1 år
Matilda Sahl	1 år (avflyttade och har ej deltagit i styrelsearbetet)

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Vid föreningsstämman omvaldes Christer Stolt till revisor.

Styrelsen har haft tolv protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Dessutom ett antal möten med förvaltare och företag i samband med upphandlingar.

Styrelsen följer och styr verksamheten utifrån perspektiven ekonomi, medlemmar, hyresgäster och fastighet.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen anförtröddes, i samband med förvärvet av fastigheten 2009, efter upphandling till Einar Mattsson Byggnads AB.

Länsförsäkringar Bank valdes som finansiär av fastighetsförvärvet. Låneskulden uppgår till 23 800 000 kronor fördelat på tre lån. Under året har amorterats 1 400 000 kronor. Ett lån har bundits till en ränta på 2.52 % på två år. Övriga lån har rörlig ränta.

Föreningens intäkter utgörs huvudsakligen av bostadsrättsavgifter samt hyror från lägenheter och lokaler. Vid beräkningen av bostadsrättsavgifter i föreningens ekonomiska plan kalkylerades med en högre ränta än vad som varit aktuell under året samt inräknades kostnader för stambyte, en kostnad som blir aktuell under år 2011. Fastighetskostnaderna har med något undantag, se nedan, hållits på budgeterad nivå. Detta har inneburit att föreningens likviditet varit god och bland annat möjliggjort

amortering av föreningens lån. Styrelsen har diskuterat likviditetsplanering och beslutat att tills vidare föra överskott till räntebärande konton i avvaktan på kommande investeringar i stambyte.

Större avvikelser i förhållande till budget kan noteras vad gäller kostnader för fjärrvärme, säkerhetsdörrar samt styrelsearvoden. Installation av säkerhetsdörrar beslutades av årsstämman liksom att ersättning för nedlagt arbete inför omvandling till bostadsrätt skulle utgå till tidigare styrelser. Detta medförde att verksamhetsåret belastats med arvoden för tre år.

Medlemmar

Föreningen har en anslutningsgrad på 83%. Under året har sex lägenheter sålts. Samtliga nya lägenhetsinnehavare har beviljats medlemskap i föreningen. Ytterligare två lägenheter har aviserats till försäljning under verksamhetsåret med beräknat tillträde under början av år 2011.

Kommunikationen mellan medlemmar och styrelse sker genom direktkontakter, via föreningens hemsida, information på föreningens anslagstavlor samt via meddelande i föreningens postlåda.

Medlemsaktiviteter

För att öka trivseln på fastighetens innergård har en del nya trädgårdsmöbler inköpts gamla har renoverats och växter köpts in. Inför jul har julgran köpts in och lyst upp gården. För skötseln av gården har föreningens medlemmar svarat.

Föreningens medlemmar genomförde under augusti en inventering, tömning och städning av vinds- och källarförråd.

Den 21 augusti arrangerades en gårdsfest för medlemmar och hyresgäster. Festen var välbesökt och uppskattad och planeras bli en årligen återkommande aktivitet.

I december månad arrangerades ett möte för medlemmar och hyresgäster för information om det kommande stambytet samt diskussion om en eventuell försäljning av fastighetens vind. I den senare delen fick styrelsen mandat att gå vidare för att undersöka marknaden och förelägga medlemmarna ett underlag för beslut.

Hyresgäster

Föreningen har fyra hyresgäster för vilka föreningen har ett hyresvårdsansvar. Inga förändringar har skett under året.

Föreningen hyr ut fem butikslokaler i gatuplanet samt fyra lager och hantverkslokaler i källarplan. En av dessa lokaler är uppsagd och planeras i första hand utnyttjas som förråd i samband med stambytet.

Fastighet

Tidigare styrelse upphandlade den tekniska förvaltningen av fastigheten vilken sedan förvärvet skötts av Einar Mattsson Byggnads AB. Hanteringen av olika typer av fastighetsfrågor har underlättats av att gedigen kunskap och erfarenhet av dessa frågor finns företrädd i styrelsen då en ledamot tidigare varit förvaltare av fastigheten.

Styrelsen har genomfört en upphandling av projektledning för stambyte inkluderande VVS, el, bygg och måleri. Uppdraget har gått till Byggfab AB och arbetet genomförs

under 2011 med planerad stambytesstart under augusti månad.

Upphandlingar genomfördes under verksamhetsåret vad gäller säkerhetsdörrar och dörrfoder. Efter upphandling har samtliga lägenhetsdörrar bytts ut till säkerhetsdörrar med nya dörrfoder.

En ommålning av källaren vid tvättstugan har genomförts och beställning av bättre belysning i källaren har lagts.

En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan.

Ett mindre utrymme i källaren har inretts till styrelserum.

För att förbättra avrinningen från taket har några s.k. utkastare och delar av stuprör bytts ut.

Efter intresseanmälan från fyra lägenhetsinnehavare på Torkel Knutssonsgatan, där möjlighet finns att bygga balkonger, har offerter infordrats. Investeringen bekostas av lägenhetsinnehavarna. Eventuell byggstart i mitten av år 2011.

Inbrott har under året skett på vindskontor. Lås har installerats på takluckor för att eliminera intrång via taket. Vid ett flertal tillfällen har uppmärksammats att ungdomar haft vinden som samlingsplats. Styrelsen har uppmärksammat de boende på att detta inte är tillåtet och på den ökade brandfara som detta kan innebära.

Kapaciteten på soprummet på Hornsgatan räcker inte till. Renhållningsentreprenören har vid flera tillfällen anmärkt på att soporna är staplade högt upp i röret, att påsarna inte är förslutna, och att föreningen betalar för luft, dvs. kartonger och förpackningar inte är sammanpressade.

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserad vinst	-815 148
Årets vinst	<u>173 754</u>
	-641 394
Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts	43 303
samt i ny räkning överförs	<u>-684 697</u>
	-641 394

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Nettoomsättning	1	2 195 602	370 473
Bruttoresultat		<u>2 195 602</u>	<u>370 473</u>
Fastighetskostnader			
Drift	2	-811 409	-159 535
Reparationer och underhåll		-458 028	-4 608
Fastighetsskatt		-105 930	-16 307
Avskrivningar	3	-43 303	-41 168
Övriga rörelsekostnader	4	-137 693	-865 134
		<u>-1 556 363</u>	<u>-1 086 752</u>
Rörelseresultat		639 239	-716 279
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 952	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-467 437	-57 701
		<u>-465 485</u>	<u>-57 701</u>
Resultat efter finansiella poster		173 754	-773 980
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>173 754</u>	<u>-773 980</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	74 664 272	74 676 352
Summa anläggningstillgångar		74 664 272	74 676 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och andra kundfordringar		-	1 505
Skattefordringar		60 918	-
Övriga fordringar	7	-	302 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 879	26 765
		<u>90 797</u>	<u>330 417</u>
Kassa och bank		1 149 590	229 734
Summa omsättningstillgångar		1 240 387	560 151
SUMMA TILLGÅNGAR		75 904 658	75 236 503

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Egna insatser		52 214 031	50 391 373
Upplåtelseavgifter		11 138	–
Fond för yttre underhåll		41 168	–
		<u>52 266 337</u>	<u>50 391 373</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-815 148	–
Årets resultat		173 754	-773 980
		<u>-641 394</u>	<u>-773 980</u>
		51 624 943	49 617 393
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	23 800 000	25 200 000
		<u>23 800 000</u>	<u>25 200 000</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda avgifter		220 897	232 424
Leverantörsskulder		137 655	130 670
Övriga skulder		50 025	36 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	71 138	19 654
		<u>479 715</u>	<u>419 110</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 904 658	75 236 503

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 200 000	25 200 000
	<u>25 200 000</u>	<u>25 200 000</u>
 Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har redovisats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan.

Avskrivningar på byggnad följer den ekonomiska planen, registrerad hos bolagsverket 2009-09-23.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
<i>Nettoomsättning</i>		
Avgifter	989 016	159 422
Hyror bostäder	312 096	61 407
Hyror lokaler	817 936	138 332
Övriga intäkter	76 554	11 312
	<u>2 195 602</u>	<u>370 473</u>

Not 2 Drift

	2010	2009
Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)	-69 992	-9 738
Städning	-39 172	-6 583
Snöröjning	-32 306	-5 963
El	-41 154	-6 659
Uppvärmning	-376 698	-70 984
Vatten	-42 400	-6 650
Sophämtning	-43 316	-8 838
Försäkringspremier	-32 113	-5 353
Kabel-TV	-4 887	-773
Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning)	-123 715	-37 994
Övriga driftkostnader	-5 656	-
	<u>-811 409</u>	<u>-159 535</u>

Not 3 Avskrivningar

	2010	2009
Avskrivning byggnad	-43 303	-41 168
	<u>-43 303</u>	<u>-41 168</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2010	2009
Arvode vid fastighetsköp	-	-335 669
Teknisk besiktning vid fastighetsköp	-	-15 781
Intygsgivning vid fastighetsköp	-	-22 500
Stämpelskatt vid inteckningar	-	-480 980
Bankkostnader	-1 689	-5 000
Styrelsearvoden 2008-2010	-100 000	-
Sociala avgifter, styrelsearvoden	-20 815	-
Gårdsfester	-6 560	-
Förbrukningsmaterial	-5 408	-
Möteskostnad stämma	-1 425	-
Övriga externa kostnader	-1 795	-5 204
	<u>-137 693</u>	<u>-865 134</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader lån	-466 360	-57 626
Övrigt	-1 077	-75
	<u>-467 437</u>	<u>-57 701</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Färdigställda byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	36 003 271	36 003 271
Aktivering av säkerhetsdörrar	131 223	-
Försäljning av SAKAG (som användes vid fastighetsköpet)	-100 000	-
	<u>36 034 494</u>	<u>36 003 271</u>
<i>Mark</i>		
Vid årets början och slut	38 714 249	38 714 249
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-41 168	-
Årets avskrivningar	-43 303	-41 168
	<u>-84 471</u>	<u>-41 168</u>
Bokfört restvärde vid årets slut	74 664 272	74 676 352
Taxeringsvärden, byggnader	24 817 000	21 236 000
Taxeringsvärden, mark	26 760 000	19 932 000

Not 7 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran på Einar Mattsson, inbetalning till fel bg-kto i december	-	111 390
Återstående likvidavräkning vid fastighetsköp	-	145 031
Fordran på LF SAK, hyres- och avgiftsbetalningar i december	-	45 726
	<u>-</u>	<u>302 147</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Länsförsäkringar, försäkringspremie jan-okt	26 754	26 765
Plåtslagargruppen, garantisumma takskottning	3 125	-
	<u>29 879</u>	<u>26 765</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50 391 373	-	-	-	-773 980
Disposition enl stämmobeslut			41 168	-815 148	773 980
Årets resultat	1 822 658	11 138			173 754
Utgående balans	52 214 031	11 138	41 168	-815 148	173 754
Summa Eget kapital					51 624 943

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Oms.dag</i>	<i>Räntesats per 101231</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Länsförsäkringar	11-xx-yy	1,450%	10 100 000	10 100 000
Länsförsäkringar	11-xx-yy	1,450%	7 500 000	7 500 000
Länsförsäkringar	11-xx-yy	1,450%	6 200 000	7 500 000
Länsförsäkringar			–	100 000
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			–	–
			<u>23 800 000</u>	<u>25 200 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Övriga interimskulder	22 812	19 654
Upplupna arvoden	40 000	–
Sociala avgifter, arvoden	8 326	–
	<u>71 138</u>	<u>19 654</u>

Stockholm den 2011-

.....
Bengt Hasselbäck

.....
Gunnel Landström

.....
Gay Laurin

.....
Tommy Åkesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-

.....
Christer Stolt, revisor