

Styrelsen

Brf Swedenborg

Org nr 716420-2942

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Beteckningen på fastigheten är Stockholm Mullvaden Första 25.

Fastigheten består av 30 lägenheter varav 26 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. En hyresrätt har återgått till föreningen i slutet av verksamhetsåret och kommer att försäljas under år 2013. Fastigheten inrymmer 5 affärslokaler i gatuplan samt 4 lager- och verkstadslokaler i källarplan. Total bostads- och lokalyta är 2 918 kvm.

Styrelse och firmatecknare

Vid ingången till verksamhetsåret utgjordes styrelsen av Bengt Hässelbäck (ordförande), Gay Laurin, Gunnel Landström, Tommy Åkesson och Nils Forsberg. Suppleanter har varit Petter Ekevärn samt Måns Erlandsson.

Efter genomförda val vid föreningens årsstämma den 17 april hade styrelsen samma sammansättning.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Vid föreningsstämman valdes Mikael Wetterdal och Johan Smith till revisorer.

En extrastämma hölls den 29 augusti angående försäljning av fastighetens råvind för omvandling till lägenheter.

Under verksamhetsåret 2012 har styrelsen haft tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Styrelsen har även utgjort byggkommitté under stambytet vilken har sammanträtt fem gånger under verksamhetsårets första hälft. Dessutom har styrelsen haft ytterligare tolv sammanträden, bl.a. med förvaltaren, Einar Mattsson Byggnads AB, framför allt för uppföljning av föreningens ekonomi samt utvärderingsmöten och avtalsförhandlingar i samband med gjorda upphandlingar.

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

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen anförtroddes, i samband med förvärvet av fastigheten 2009, efter upphandling till Einar Mattsson Byggnads AB. Under hösten har ett nytt förvaltningsavtal förhandlats vilket kommer att träda i kraft år 2013. Det nya avtalet omfattar administrativa uppgifter samt fastighetsskötsel och tydliggör gränsdragningen mellan förvaltarens och föreningens ansvar.

Föreningen har Handelsbanken som samarbetspartner vad gäller föreningens lån och ekonomiska tillgångar.

Den totala låneskulden uppgår till 34 800 000 kronor fördelat på fyra lån med olika bindningstid. Den genomsnittliga låneräntan ligger på 3.01% vilket ska jämföras med den kalkylerade räntan i den ekonomiska planen på 3.6%.

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. Trots hyresbortfall i slutet av året, hänförligt till kompensation till hyresgäster för olägenheter i samband med stambytet samt hyresbortfall för lokal i källaren som användes till upplag och rastlokal för stambytesentreprenören, har föreningen varje månad haft en viss överlikvid vilken placerats på

räntebärande konto.

Kostnaderna har med något undantag hållits på budgeterad nivå. Större avvikelser i förhållande till budget kan noteras vad gäller kostnader för åtgärder i samband med obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt hissreparation och vissa oplanerade kostnader föranledda av stambytet. En planerad lägenhetsrenovering genomfördes inte under året.

Medlemmar

Föreningen har en anslutningsgrad på 83%. Under året har en lägenhet försålts och ny lägenhetsinnehavare har beviljats medlemskap i föreningen.

Kommunikationen mellan medlemmar och styrelse sker genom direktkontakter, via föreningens hemsida, information på föreningens anslagstavlor samt via meddelande i föreningens postlåda. Information om försäljning av råvind och inrättande av källarförråd har givits vid årsstämma och beslut i frågan har tagits vid extrastämma.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen har svarat för skötsel av innergård innebarande underhåll av trädgårdsmöbler, inköp och skötsel av blommor, rensning av löv m.m. Inför jul har julgran köpts in och lyst upp gården.

En enklare gårdsfest arrangerades i juni månad med deltagande från de flesta boende i fastigheten.

Hyresgäster

Föreningen har vid verksamhetsårets utgång tre hyresgäster för vilka föreningen har ett hyresvårdsansvar. I november återgick en hyreslägenhet till föreningen efter hyresgästens avflyttning och styrelsen har beslutat att renovera den för försäljning.

En hyresgäst har uppmanats att iaktta den vårdnadsplikt om lägenheten som åligger hyresgäster.

Föreningen hyr ut fem butikslokaler i gatuplanet samt lager och hantverkslokaler i källarplan. En av de tidigare uthyrda lagerlokalerna har utnyttjats som förråd, omklädnings- och uppehållsrum för byggnadsarbetarna som arbetar med stambytet.

Fastighet

Den tekniska förvaltningen av fastigheten sköts av Einar Mattsson Byggnads AB. Samarbetet mellan styrelsen och förvaltare har varit gott och förtroendefullt.

I oktober månad 2011 påbörjades arbetet med stambyte. Slutbesiktning av stambytet gjordes i april månad 2012. Stambytet innebar en stor påfrestning för de boende men resulterade i en betydande standardhöjning framför allt vad gäller lägenheternas badrum och elförsörjning samt IT genom indragning av fiberoptik i alla lägenheter. I samband med stambytet drogs ledningar för el, vatten och avlopp upp på vindsplanet som en förberedelse för en eventuell försäljning och omvandling av vinden till lägenheter.

Vid föreningens extrastämma i augusti gavs styrelsen i uppdrag att genomföra en anbudstävlan om försäljning av fastighetens råvind och omvandling av den till bostäder. I anbudstävlan, som genomfördes i samarbete med mäklarföretaget Skeppsholmen Sothebys Realty, deltog tio företag. Efter utvärdering och förhandling tecknades avtal i december månad med Innovation Design AB.

Försäljningspriset är 29 500 kronor per kvadratmeter och den beräknade ytan är 400 kvadratmeter. En mindre del av priset har betalats till föreningen i samband med avtalstecknandet och resterande summa betalas vid byggstart. En slutreglering görs när bostäderna är klara och den faktiska bytan kan fastställas. Byggstart är preliminärt planerad i augusti 2013. Entreprenadavtal har också tecknats

med Innovation Design avseende uppdragning av hissar till vindsplan samt omläggning av fastighetens tak.

Under hösten genomförde styrelsen en upphandling av internetoperatör till den nya tekniken med fiberoptik. Avtal har tecknats med Bahnhof som även tillhandahåller möjlighet till IP-telefoni och TV via fiberoptik.

Installationen av balkonger för fyra lägenheter slutfördes i december. Balkonginstallationen bekostas av lägenhetsinnehavarna själva med undantag för brandutgångarna som är föreningens ansvar.

En ansökan om bygglov för skärmtak för cykelparkering på gården har utarbetats och inlämnats.

Styrelsen har, efter offertutvärdering, beslutat att ge Låsman i uppdrag att byta alla fastighetslås. Uppdraget genomförs i januari 2013.

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserad vinst/förlust	-503 291
Årets förlust	-2 939 375
	<hr/>
	-3 442 666
Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts	50 000
samt i ny räkning överförs	-3 492 666
	<hr/>
	-3 442 666

PH

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Nettoomsättning	1	2 115 306	2 174 481
Bruttoresultat		2 115 306	2 174 481
Fastighetskostnader			
Drift	2	-907 756	-790 888
Reparationer och underhåll		-2 653 073	-117 031
Fastighetsskatt		-108 720	-106 980
Avskrivningar	3	-227 462	-47 482
Övriga rörelsekostnader	4	-83 086	-83 013
		-3 980 097	-1 145 394
Rörelseresultat		-1 864 791	1 029 087
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 515	86 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 110 098	-882 627
		-1 074 583	-796 104
Resultat efter finansiella poster		-2 939 374	232 983
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-2 939 374	232 983

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 488 752	74 683 329
Pågående om- och tillbyggnad		<u>144 732</u>	<u>4 045 194</u>
Summa anläggningstillgångar		82 633 484	78 728 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar (inkl momsfordran)		72 539	196 247
Övriga fordringar	7	407	911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>48 595</u>	<u>70 516</u>
		121 541	267 674
Kassa och bank		<u>3 181 283</u>	<u>8 263 014</u>
Summa omsättningstillgångar		3 302 824	8 530 688
SUMMA TILLGÅNGAR		85 936 308	87 259 211

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Egna insatser		52 214 031	52 214 031
Upplåtelseavgifter		453 257	11 138
Fond för yttre underhåll		136 048	84 471
		<u>52 803 336</u>	<u>52 309 640</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-503 291	-684 697
Årets resultat		-2 939 374	232 983
		<u>-3 442 665</u>	<u>-451 714</u>
		49 360 671	51 857 926
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 800 000	34 800 000
		<u>34 800 000</u>	<u>34 800 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		126 719	201 809
Leverantörsskulder		636 404	243 437
Handpenning, råvind		885 000	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	127 514	156 039
		<u>1 775 637</u>	<u>601 285</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 936 308	87 259 211

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	25 200 000
	<u>34 800 000</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

	2012	2011
Avgifter	992 328	992 328
Hyror bostäder	271 373	319 441
Hyror lokaler, momspliktiga	774 226	786 541
Övriga intäkter	77 379	76 171
	<u>2 115 306</u>	<u>2 174 481</u>

Not 2 Drift

	2012	2011
Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)	-71 619	-69 784
Städning	-40 948	-38 030
Snöröjning	-121 790	-48 081
El	-36 610	-38 222
Fjärrvärme	-368 690	-347 472
Vatten	-46 140	-39 970
Sophämtning	-35 968	-34 237
Försäkringspremier	-36 552	-32 762
Kabel-TV	-12 839	-5 087
Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning)	-122 018	-127 951
Övriga driftkostnader	-14 582	-9 292
	<u>-907 756</u>	<u>-790 888</u>

Not 3 Avskrivningar

	2012	2011
Avskrivning byggnad	-227 462	-47 482
	<u>-227 462</u>	<u>-47 482</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2012	2011
Bankkostnader	-4 664	-4 752
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Revisionsarvoden	-1 000	-
Sociala avgifter på arvoden	-14 924	-14 610
Gårdsfester	-738	-1 374
Möteskostnad stämma	-837	-
Övriga externa kostnader	-923	-2 277
	<u>-83 086</u>	<u>-83 013</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader lån	-1 109 231	-880 206
Övrigt	-867	-2 421
	<u>-1 110 098</u>	<u>-882 627</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Färdigställda byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	36 101 033	36 034 494
Stambyte	7 556 456	-
Balkonger	476 429	-
Kompletterande aktivering säkerhetsdörrar	-	34 100
Elarbeten i källare	-	32 439
	<u>44 133 918</u>	<u>36 101 033</u>
<i>Mark</i>		
Vid årets början och slut	38 714 249	38 714 249
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-131 953	-84 471
Årets avskrivningar	-227 462	-47 482
	<u>-359 415</u>	<u>-131 953</u>
Bokfört restvärde vid årets slut	82 488 752	74 683 329
Taxeringsvärden, byggnader	24 817 000	24 817 000
Taxeringsvärden, mark	26 760 000	26 760 000

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	407	911
	<u>407</u>	<u>911</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Länsförsäkringar, försäkringspremie jan-okt	32 491	30 057
Garantisumma taks-kottning	7 513	7 513
Internet, Bahnhof	7 832	-
Webhotell och domännamn, Surf-town	759	-
Upplupna räntor på bundna placeringar, kort tid, Handelsbanken	-	32 947
	<u>48 595</u>	<u>70 516</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	52 214 031	11 138	84 471	-684 697	232 983
Enf stämmobeslut			51 577	181 406	-232 983
Förändring i år		442 119			
Årets resultat					<u>-2 939 374</u>
Utgående balans	52 214 031	453 257	136 048	-503 291	-2 939 374

Summa Eget kapital

49 360 671

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditinstitut	Oms.dag	Räntesats per 121231	2012-12-31	2011-12-31
Länsförsäkringar			–	10 100 000
Stadshypotek	2015-06-30	3,310%	10 100 000	–
Stadshypotek	2014-07-30	3,450%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2013-02-04	2,520%	Rörligt 10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2013-02-04	2,520%	Rörligt 4 700 000	4 700 000
			<u>34 800 000</u>	<u>34 800 000</u>

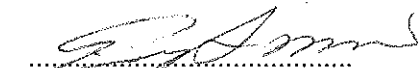
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntor Stadshypotek	116 224	138 694
Övriga interimskulder	11 290	17 345
	<u>127 514</u>	<u>156 039</u>

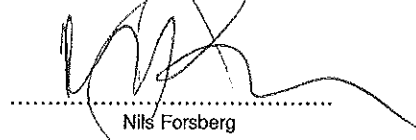
Stockholm den 2013-


Bengt Hasselbäck, ordförande

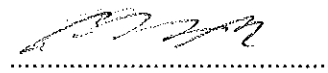

Gunnel Landström

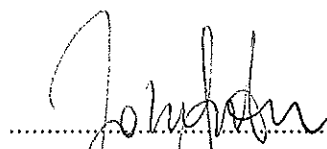

Gay Laurin


Tommy Åkesson


Nils Forsberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-04-15


Mikael Wetterdal
Av föreningen vald revisor


Johan Smith
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse för 2012

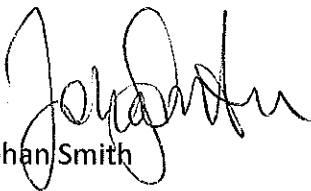
Till föreningsstämman i BRF Swedenborg, org. nr. 716420-2942

Vi, föreningens valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet, inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Vi har inte funnit någon anledning till kritik.

Vi föreslår årsmötet att:

- fastställa resultaträkningen och balansräkningen
- behandla årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2012

Stockholm 130415


Johan Smith


Mikael Wetterdal