

Årsredovisning
för
Brf Swedenborg

716420-2942

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Swedenborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Beteckningen på fastigheten är Stockholm Mullvaden Första 25. Huset är byggt 1906 och förvärvades av föreningen 2009.

Vid verksamhetsårets slut består fastigheten av 30 lägenheter varav 27 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Fastigheten inrymmer 5 affärslokaler i gatuplan samt 3 lager- och verkstadslokaler i källarplan. Total bostads- och lokalyta är 2 884 kvm.

Styrelse och firmatecknare

Vid ingången av verksamhetsåret utgjordes styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, en ledamot avflyttade i slutet av 2013, Bengt Hässelbäck (ordförande), Gay Laurin, Gunnel Landström och Tommy Åkesson samt två suppleanter, Måns Erlandsson och Erica Ängfors.

Efter föreningsstämman den 22 april hade styrelsen följande sammansättning: Bengt Hässelbäck, Gay Laurin, Gunnel Landström, Tommy Åkesson och Erica Ängfors samt som suppleanter Måns Erlandsson och Johan Mohlin.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Stämman gav styrelsen i uppdrag att anlita en extern revisor. Avtal har tecknats med Engzells Revisionsbyrå. Johan Smith valdes till föreningens interna revisor.

Under verksamhetsåret 2014 har styrelsen haft tretton protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Vidare har styrelsen haft budget- och uppföljningssammanträden med förvaltaren, Einar Mattsson Byggnads AB samt ett flertal sammanträden med Innovation Design angående den planerade ombyggnaden av vinden.

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

Styrelsen har också svarat för skötsel av innergården, underhåll av trädgårdsmöbler, inköp och skötsel av blommor, rensning av löv m.m. Inför julen införskaffades en julgran som fick lysa upp gården.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Einar Mattsson AB, och föreningens bank är Handelsbanken.

Den totala låneskulden uppgår vid verksamhetsårets slut till 32 800 000 kronor fördelat på fyra lån med olika bindningstid. Den genomsnittliga låneräntan vid slutet av 2014 ligger på 2,17 %

Rg

vilket ska jämföras med den kalkylerade räntan i den ekonomiska planen på 3,6 %.

Styrelsen hade budgeterat ett underskott för verksamhetsåret med ca 4,9 miljoner kronor. De stora investeringar i takomläggning och hissar som var planerade att genomföras i samband med vindsombyggnaden blev inte av då bygget inte kunde påbörjas under 2014. Föreningens rörelseresultat för året blev trots detta ett underskott på cirka 0,5 miljon kronor. Orsaken är framför allt att räntekostnaderna blev högre än budgeterat då intäkterna från vindsförsäljningen uteblev och planerade amorteringar inte kunde göras.

Föreningens intäkter utgörs av bostadsrättsavgifter samt hyror från lägenheter och lokaler. Bostadsrättsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2009, trots betydande investeringar såsom stambyte, och ökade driftkostnader. De totala intäkterna från lokalhyror blev lägre än budgeterat på grund av en medgiven hyresrabatt under del av året.

Styrelsen har förhandlat med Innovation Design om kompensation med anledning av den försenade vindsombyggnaden. En överenskommelse har träffats om räntekompensation samt uteblivna avgiftsintäkter. Dessa intäkter utfaller dock vid tillträde respektive slutbesiktning och påverkar inte resultatet för 2014.

Kostnaderna har med något undantag hållits på budgeterad nivå. Fjärrvärme-kostnaderna liksom kostnaderna för snöröjning blev något lägre än budgeterat tack vare den milda vintern.

Medlemmar

Föreningen har en anslutningsgrad på 90 %. En bostadsrätt såldes i slutet av 2013 med tillträde i början av januari 2014. Inga lägenheter bytte ägare under 2014.

Styrelsen har medgivit ett års andrahandsuthyrning av en lägenhet på grund av bostadsrättshavarens studier.

Medlemsinformation

Kommunikationen mellan medlemmar och styrelse sker genom direktkontakter, via föreningens hemsida, information på föreningens anslagstavlor samt via föreningens postlåda. Under året har föreningens hemsida byggts om för mer överskådlig information och enklare uppdateringar. Medlemmarna har via direktinformation uppmanats att delta i utvecklingen av hemsidan.

Information om arbetet med vindsombyggnaden anslås på anslagstavla i entrén Hornsgatan.

Särskild information har utdelats vad gäller den nya fastighetsförsäkring föreningen tecknat, och angående upplevda störningar i fastigheten.

Vidare information om det nya avtal föreningen tecknat med ComHem, vilket förutom drift och underhåll av fastighetsnätet omfattar också ett gruppavtal som ger de boende tillgång till de markbundna kanalerna samt ytterligare åtta valfria kanaler utan kostnad. Avtalet trädde i kraft i mars 2014.

Tydligare instruktioner har utarbetats och anslagits vad gäller tvättstuga, returpapper och grovsopor.

Medlemsaktiviteter

En gårdsfest arrangerades i augusti månad med deltagande från de flesta lägenheterna i fastigheten.

M

Styrelsen arrangerade även adventsglögg på gården.

Hyresgäster

Föreningen har vid verksamhetsårets utgång tre hyresgäster för vilka föreningen har hyresvårdsansvar.

Renovering av en hyreslägenhet genomfördes under hösten, omfattande total ommålning, tapetsering och golvslipning.

En hyresgäst har uppmanats att iaktta den vårdnadsplikt som åligger hyresgäster. Besiktning av hur detta uppfylls sker nu årligen.

Föreningen hyr ut fem butikslokaler i gatuplanet samt lager och hantverkslokal i källaren. En affärsidkare har under del av året medgivits en mindre hyresrabatt på grund av men i nyttjandet av lokalen.

Fastighet

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

I december månad 2012 tecknades avtal med Innovation Design AB om försäljning av fastighetens råvind och ombyggnation till bostadslägenheter. Försäljningspriset var 29 500 kronor per kvadratmeter och den beräknade ytan är 400 kvadratmeter, sannolikt fördelad på fyra lägenheter. Entreprenadavtal tecknades också med Innovation Design avseende uppdragning av hissar till vinden samt omläggning av fastighetens tak.

Byggstarten, planerad till augusti 2013, har försenats och ännu ej kunnat ske. Anledningarna är justeringar av byggnadslovsansökan samt upprepade överklaganden av bygglovet från en grannfastighet. Status vid verksamhetsårets slut är att en justering av senaste bygglovsansökan har inlämnats samt att Innovation Design har överklagat Länsstyrelsens beslut hos Mark- och miljödomstolen. Förhoppningen är att byggstart kan ske före sommaren 2015.

Föreningen har efter förhandlingar träffat avtal om ekonomisk kompensation för denna fördröjning.

Styrelsen har planerat att fastighetens entréer och trapphus ska renoveras efter vindsombyggnaden. En särskild arbetsgrupp har undersökt olika renoveringsalternativ och kostnader. Alternativ kommer att föreläggas medlemmarna för synpunkter.

En upphandling av fönsterrenovering gjordes under hösten och arbetet påbörjas i början av 2015.

Under ett av sommarens skyfall blev det en mindre översvämning i källaren. Skadorna blev obetydliga och orsakerna till läckaget är nu till största del åtgärdade.

En undersökning av om och hur fastighetens självdragsventilation kan kompletteras med s.k. hybridventilation har påbörjats. En sådan komplettering skulle bl.a. leda till sänkta fjärrvärmekostnader.

19

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 255	2 217	2 115	2 174
Resultat efter finansiella poster	-501	-1 173	-2 938	234
Soliditet (%)	59,7	59,9	57,5	59,6
Lån / kvm	11	11	12	12

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 715 354
årets förlust	-500 739
	-5 216 093

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	50 000
i ny räkning överföres	-5 266 093
	-5 216 093

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

19

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 255 020	2 216 666
Summa rörelseintäkter		2 255 020	2 216 666
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 236 242	-2 025 530
Övriga externa kostnader		-39 071	-19 728
Styrelsekostnader	3	-81 502	-77 501
Avskrivningar		-576 530	-315 936
Summa fastighetskostnader		-1 933 345	-2 438 695
Rörelseresultat		321 675	-222 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 480	20 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-829 894	-971 032
Summa finansiella poster		-822 414	-950 659
Resultat efter finansiella poster		-500 739	-1 172 688
Resultat före skatt		-500 739	-1 172 688
Årets resultat		-500 739	-1 172 688

17

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	81 881 484	82 458 014
Pågående om- och tillbyggnad		154 482	154 482
Summa materiella anläggningstillgångar		82 035 966	82 612 496

Summa anläggningstillgångar

82 035 966

82 612 496

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		906	901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 343	45 520
Summa kortfristiga fordringar		54 249	46 421

Kassa och bank

Kassa och bank	7	3 009 889	2 972 672
Summa omsättningstillgångar		3 064 138	3 019 093

SUMMA TILLGÅNGAR

85 100 104

85 631 589

17

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 214 031	52 214 031
Upplåtelseavgifter		3 597 257	3 597 257
Fond för yttre underhåll		236 048	186 048
Summa bundet eget kapital		56 047 336	55 997 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 715 354	-3 492 666
Årets resultat		-500 739	-1 172 688
Summa fritt eget kapital		-5 216 093	-4 665 354
Summa eget kapital		50 831 243	51 331 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	32 800 000	32 800 000
Kortfristiga skulder			
Förskott råvind		885 000	885 000
Leverantörsskulder		109 209	181 602
Skatteskulder		4 107	0
Övriga skulder	10	48 066	78 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	422 479	354 381
Summa kortfristiga skulder		1 468 861	1 499 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 100 104	85 631 589
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		34 800 000	34 800 000
Summa ställda säkerheter		34 800 000	34 800 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

17

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fr.o.m. 2014 skrivs byggnaderna av med 0,83% per år (120 år), efter att tidigare ha följt den ekonomiska planen.

Byggnadsinventarier och ombyggnader skrivs av med mellan 1 - 20% per år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

17

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Avgift bostadsrätt	1 020 120	1 011 009
Hysesintäkter - bostäder	286 450	282 735
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	866 911	835 870
Övriga intäkter	81 539	87 052
	2 255 020	2 216 666

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)	76 360	72 801
Städning	41 428	38 627
Snöröjning	6 566	27 405
El	33 847	37 669
Fjärrvärme	341 273	370 138
Vatten	33 213	40 601
Sophämtning	31 414	33 363
Försäkringspremier	35 263	38 357
KabelTV och bredband	81 909	52 822
Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning)	133 198	141 210
Reparationer	14 678	43 076
Underhåll	274 989	945 152
Fastighetsskatt	108 750	108 360
Övriga driftskostnader	23 354	75 949
	1 236 242	2 025 530

Not 3 Styrelsekostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Styrelsearvoden	60 000	59 200
Revisionsarvoden	2 000	3 000
Sociala avgifter på arvoden	19 502	15 301
	81 502	77 501

19

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	829 894	970 830
Övriga räntekostnader	0	202
	829 894	971 032

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 419 116	44 133 918
Inköp		285 198
Mark	38 714 249	38 714 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 133 365	83 133 365
Ingående avskrivningar	-675 351	-359 415
Årets avskrivningar	-576 530	-315 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 251 881	-675 351
Utgående redovisat värde	81 881 484	82 458 014
Taxeringsvärden byggnader	25 698 000	25 698 000
Taxeringsvärden mark	27 508 000	27 508 000
	53 206 000	53 206 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Komfortkyla till butik	4 188	0
Webbhotell och domännamn	2 037	2 141
Försäkringspremie	32 966	32 268
Internet	7 848	7 832
Garantisumma taksfattning	3 286	3 279
El	3 018	0
	53 343	45 520

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Plusgirokonto	414 076	382 901
Affärskonto, Handelsbanken	67 750	69 000
E-kapitalkonto, Handelsbanken	96	96
Checkkonto, Handelsbanken	2 527 967	2 520 675
	3 009 889	2 972 672

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 214 031	3 597 257	186 048	-3 492 666	-1 172 688
Disposition av föregående års resultat:			50 000	-1 222 688	1 172 688
Årets resultat					-500 739
Belopp vid årets utgång	52 214 031	3 597 257	236 048	-4 715 354	-500 739

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,640	2016-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek, kortbundet	1,420	2015-02-06	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek, kortbundet	1,420	2015-02-06	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	3,310	2015-06-30	10 100 000	10 100 000
			32 800 000	32 800 000

Not 10 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Redovisningskonto moms	48 066	45 277
Preliminärskatt,	0	18 360
Sociala kostnader	0	14 987
	48 066	78 624

13

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	53 929	96 357
Förskottsbetalda hyror	265 679	246 468
Övriga interimsskulder	102 871	11 556
	422 479	354 381

31 mars
Stockholm den 16 april 2015


Bengt Hässelbäck
Ordförande


Gay Laurin


Gunnel Landström


Tommy Åkesson


Erica Ängfors

31 mars
Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2015


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Johan Smith
Revisor