

Styrelsen

**Brf Swedenborg**

Org nr 716420-2942

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

| <b><u>Innehåll:</u></b>                                 | <b><u>sida</u></b> |
|---|--------------------|
| 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. 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), Gay Laurin, Gunnel Landström och Tommy Åkesson.

Efter genomförda val vid föreningens årsstämma den 27 april har styrelsen följande sammansättning:

|                  |      |
|------------------|------|
| Bengt Hässelbäck | 1 år |
| Gay Laurin       | 1 år |
| Tommy Åkesson    | 2 år |
| Gunnel Landström | 2 år |
| Nils Forsberg    | 2 år |

### Suppleanter:

|                 |      |
|-----------------|------|
| Petter Ekevärn  | 1 år |
| Måns Erlandsson | 1 år |

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Vid föreningsstämman den 27 april valdes Mikael Wetterdal till revisor, 2 år, och Christer Stolt till revisorssuppleant, 1 år.

Verksamhetsåret 2011 har för styrelsens del varit intensivt. Styrelsen har haft tretton protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Styrelsen har även utgjort byggkommitté vilken har sammanträtt åtta gånger under verksamhetsåret. Dessutom ett antal möten med förvaltaren, EM, framför allt för uppföljning av föreningens ekonomi samt möten med anbudsgivare i samband med gjorda upphandlingar.

Styrelsen har under året fastställt en ny arbets- och attestordning.

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. För finansiering av stambytet genomfördes en upphandling. Sex banker inbjöds att avge anbud. Handelsbanken gav det mest fördelaktiga anbudet. Lånet uppgår till 11 miljoner kronor. Räntekostnader för lånet har kalkylerats in i den ursprungliga ekonomiska planen.

Diskussionerna med Handelsbanken ledde till att styrelsen beslutade att överföra övriga lån från Länsförsäkringar till Handelsbanken med undantag för ett lån på drygt 10 miljoner kronor som är bundet till en ränta på 2.52% till halvårsskiftet 2012.

Den totala låneskulden uppgår till 34 800 000 kronor fördelat på fyra lån med olika bindningstid. För att uppnå en optimal placering av lånade medel gjordes en placeringsplan synkroniserad med den betalningsplan som stambytesentreprenören upprättade.

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, 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 obligatorisk ventilationskontroll, OVK, fjärrvärme, kostnader för övermängd av grovsopor samt vissa reparations- och underhållsinsatser som inte var planerade.

#### **Medlemmar**

Föreningen har en anslutningsgrad på 83%. I början av året tillträdde två lägenheter vilka såldes i slutet av år 2010. Under året har ytterligare två lägenheter bytt ägare. Samtliga nya 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.

#### *Medlemsaktiviteter*

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

I september månad arrangerades ett andra möte för medlemmar och hyresgäster för information om det kommande stambytet. Vid mötet deltog projektledarna från Byggfab samt huvudentreprenören för stambytet, BOL/Byggpartner.

#### **Hyresgäster**

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

Föreningen hyr ut fem butikslokaler i gatuplanet samt tre 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.

Styrelsen upphandlade 2010 projektledning för stambytet. Byggfab utarbetade programhandlingar och genomförde en upphandling av huvudentreprenör. Efter en av byggkommittén och Byggfab gemensam utvärdering valdes BOL/Byggpartner som entreprenör. Stambytet påbörjades i mitten av oktober månad med start i Torkel Knutssonsgatan 29 och beräknas vara klar under mars månad 2012. Stambytet utgör en stor påfrestning för de boende men bedöms som en högprioriterad underhållsåtgärd i den statusbesiktning som gjordes i samband med fastighetsförvärvet.

I början av året slutfördes arbetet med att byta dörrfoder till de nya säkerhetsdörrarna.

En upphandling av ny elförsörjning av källare och tvättstuga gjordes under året och arbetet är genomfört.

En upphandling av balkonger har genomförts. Installationen av balkonger berör fyra lägenheter och finansieras av de lägenhetsinnehavarna själva.

En ny och större trappa till innergården har installerats.

Fasadtvätt av sandstensgrunden har genomförts.

Bygglov har sökts och beviljats för vinden. En arkitektritning innehållande tre lägenheter ingick i underlaget för ansökan. En undersökning av marknaden kan nu genomföras. En eventuell försäljning av vinden kommer att underställas ordinarie eller extra föreningsstämma för avgörande.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts och resulterat i en rad åtgärder.

**Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Balanserad vinst/förlust                       | -684 697        |
| Årets vinst                                    | <u>232 983</u>  |
|  | -451 714        |
| Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts | 51 577          |
| samt i ny räkning överförs                     | <u>-503 291</u> |
|  | -451 714        |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2011</i>       | <i>2010</i>       |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning                            | 1          | 2 174 481         | 2 195 602         |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |            | <b>2 174 481</b>  | <b>2 195 602</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |            |                   |                   |
| Drift                                      | 2          | -790 888          | -811 409          |
| Reparationer och underhåll                 |            | -117 031          | -458 028          |
| Fastighetsskatt                            |            | -106 980          | -105 930          |
| Avskrivningar                              | 3          | -47 482           | -43 303           |
| Övriga rörelsekostnader                    | 4          | -83 013           | -137 693          |
|  |            | <b>-1 145 394</b> | <b>-1 556 363</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 029 087</b>  | <b>639 239</b>    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 86 523            | 1 952             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5          | -882 627          | -467 437          |
|  |            | <b>-796 104</b>   | <b>-465 485</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>232 983</b>    | <b>173 754</b>    |
| Skatt på årets resultat                    |            | -                 | -                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>232 983</b>    | <b>173 754</b>    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2011-12-31</i> | <i>2010-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 74 683 329        | 74 664 272        |
| Pågående om- och tillbyggnad                 |            | 4 045 194         | —                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>78 728 523</b> | <b>74 664 272</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Skattefordringar (inkl momsfordran)          |            | 196 247           | 60 918            |
| Övriga fordringar                            | 7          | 911               | —                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8          | 70 516            | 29 879            |
|  |            | 267 674           | 90 797            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>8 263 014</b>  | <b>1 149 590</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>8 530 688</b>  | <b>1 240 387</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>87 259 211</b> | <b>75 904 658</b> |

01

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2011-12-31</i> | <i>2010-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | 9          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Egna insatser                                |            | 52 214 031        | 52 214 031        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 11 138            | 11 138            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 84 471            | 41 168            |
|  |            | <u>52 309 640</u> | <u>52 266 337</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -684 697          | -815 148          |
| Årets resultat                               |            | 232 983           | 173 754           |
|  |            | <u>-451 714</u>   | <u>-641 394</u>   |
|  |            | 51 857 926        | 51 624 943        |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 34 800 000        | 23 800 000        |
|  |            | <u>34 800 000</u> | <u>23 800 000</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror          |            | 201 809           | 220 897           |
| Leverantörsskulder                           |            | 243 437           | 137 655           |
| Övriga skulder                               |            | -                 | 50 025            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 156 039           | 71 138            |
|  |            | <u>601 285</u>    | <u>479 715</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>87 259 211</b> | <b>75 904 658</b> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>2011-12-31</i> | <i>2010-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                |                   |                   |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 25 200 000        | 25 200 000        |
|  | <u>25 200 000</u> | <u>25 200 000</u> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>               | Inga              | Inga              |

*Handwritten mark*

## 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

|                             | 2011             | 2010             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Nettoomsättning</i>      |                  |                  |
| Avgifter                    | 992 328          | 989 016          |
| Hyror bostäder              | 319 441          | 312 096          |
| Hyror lokaler, momspliktiga | 786 541          | 817 936          |
| Övriga intäkter             | 76 171           | 76 554           |
|                             | <u>2 174 481</u> | <u>2 195 602</u> |

### Not 2 Drift

|  | 2011            | 2010            |
|--|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)        | -69 784         | -69 992         |
| Städning                                       | -38 030         | -39 172         |
| Snöröjning                                     | -48 081         | -32 306         |
| El   | -38 222         | -41 154         |
| Fjärrvärme                                     | -347 472        | -376 698        |
| Vatten   | -39 970         | -42 400         |
| Sophämtning                                    | -34 237         | -43 316         |
| Försäkringspremier                             | -32 762         | -32 113         |
| Kabel-TV                                       | -5 087          | -4 887          |
| Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning) | -127 951        | -123 715        |
| Övriga driftkostnader                          | -9 292          | -5 656          |
|  | <u>-790 888</u> | <u>-811 409</u> |

### Not 3 Avskrivningar

|                     | 2011           | 2010           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnad | -47 482        | -43 303        |
|                     | <u>-47 482</u> | <u>-43 303</u> |

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

|                                   | 2011           | 2010            |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| Bankkostnader                     | -4 752         | -1 689          |
| Styrelsearvoden 2008-2010         | -              | -100 000        |
| Styrelsearvoden 2011              | -60 000        | -               |
| Sociala avgifter, styrelsearvoden | -14 610        | -20 815         |
| Gårdsfester                       | -1 374         | -6 560          |
| Förbrukningsmaterial              | -              | -5 408          |
| Möteskostnad stämman              | -              | -1 425          |
| Övriga externa kostnader          | -2 277         | -1 795          |
|                                   | <u>-83 013</u> | <u>-137 693</u> |



**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                    | 2011            | 2010            |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader lån | -880 206        | -466 360        |
| Övrigt             | -2 421          | -1 077          |
|                    | <u>-882 627</u> | <u>-467 437</u> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Färdigställda byggnader</i>                          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                              | 36 034 494        | 36 003 271        |
| Aktivering av säkerhetsdörrar                           | -                 | 131 223           |
| Kompletterande aktivering dörrar                        | 34 100            | -                 |
| Elarbeten i källare                                     | 32 439            | -                 |
| Försäljning av SAKAG (som användes vid fastighetsköpet) | -                 | -100 000          |
|   | <u>36 101 033</u> | <u>36 034 494</u> |
| <i>Mark</i>   |                   |                   |
| Vid årets början och slut                               | 38 714 249        | 38 714 249        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                       |                   |                   |
| Vid årets början  | -84 471           | -41 168           |
| Årets avskrivningar                                     | -47 482           | -43 303           |
|   | <u>-131 953</u>   | <u>-84 471</u>    |
| <b>Bokfört restvärde vid årets slut</b>                 | <b>74 683 329</b> | <b>74 664 272</b> |
| Taxeringsvärden, byggnader                              | 24 817 000        | 24 817 000        |
| Taxeringsvärden, mark                                   | 26 760 000        | 26 760 000        |

**Not 7 Övriga fordringar**

|             | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 911        | -          |
|             | <u>911</u> | <u>-</u>   |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|  | 2011-12-31    | 2010-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Länsförsäkringar, försäkringspremie jan-okt                    | 30 057        | 26 754        |
| Garantisumma taks-kottning                                     | 7 513         | 3 125         |
| Upplupna räntor på bundna placeringar, kort tid, Handelsbanken | 32 947        | -             |
|  | <u>70 516</u> | <u>29 879</u> |

**Not 9 Eget kapital**

|                                 | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|---------------------------------|------------|-------------------------|------------|------------------------|-------------------|
| Ingående balans                 | 52 214 031 | 11 138                  | 41 168     | -815 148               | 173 754           |
| Disposition enl<br>stämmobeslut |            |                         | 43 303     | 130 451                | -173 754          |
| Årets resultat                  |            |                         |            |                        | 232 983           |
| Utgående balans                 | 52 214 031 | 11 138                  | 84 471     | -684 697               | 232 983           |
| <b>Summa Eget kapital</b>       |            |                         |            |                        | <b>51 857 926</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

| Kreditinstitut   | Oms.dag    | Räntesats per 111231 | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|------------------|------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Länsförsäkringar | 2012-06-30 | 2,520%               | 10 100 000        | 10 100 000        |
| Länsförsäkringar |            |                      | –                 | 7 500 000         |
| Länsförsäkringar |            |                      | –                 | 6 200 000         |
| Stadshypotek     | 2014-07-30 | 3,450%               | 10 000 000        | –                 |
| Stadshypotek     | 2012-02-01 | 3,410%               | 10 000 000        | –                 |
| Stadshypotek     | 2012-02-01 | 3,410%               | 4 700 000         | –                 |
|                  |            |                      | <u>34 800 000</u> | <u>23 800 000</u> |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

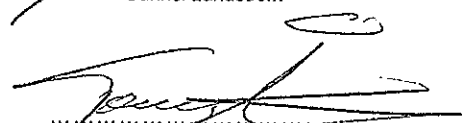
|                              | 2011-12-31     | 2010-12-31    |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna arvoden             | –              | 40 000        |
| Sociala avgifter, arvoden    | –              | 8 326         |
| Upplupna räntor Stadshypotek | 138 694        | –             |
| Övriga interimsskulder       | 17 345         | 22 812        |
|                              | <u>156 039</u> | <u>71 138</u> |

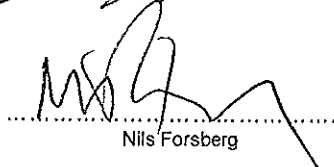
Stockholm den 2012-

  
Behgt Hasselbäck

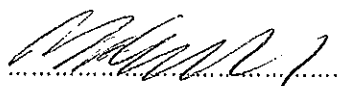
  
Gunnel Landström

  
Gay Laurin

  
Tommy Åkesson

  
Nils Forsberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-04-01



Mikael Wetterdal revisor

## Revisionsberättelse för 2011

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

Jag 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. Jag har inte funnit någon anledning till kritik.

Jag föreslår årsmötet att:

- fastställa resultaträkningen och balansräkningen
- behandla årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2011

Stockholm 120401



Mikael Wetterdal