

Styrelsen

**Brf Swedenborg**

Org nr 716420-2942

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<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.

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 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 24 april hade styrelsen följande sammansättning: Bengt Hässelbäck, Gay Laurin, Gunnel Landström, Tommy Åkesson och Petter Ekevärn samt som suppleanter Måns Erlandsson och Erica Ångfors. Petter Ekevärn avflyttade den 1 oktober.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Vid föreningsstämman valdes Mikael Wetterdal och Johan Smith till revisorer.

Under verksamhetsåret 2013 har styrelsen haft tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Dessutom har styrelsen haft fyra budget- och uppföljningssammanträden med förvaltaren, Einar Mattsson Byggnads AB. Vidare har särskilda möten varit med myndigheter, bank och entreprenören för ombyggnad av vinden där delar av styrelsen deltagit.

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. Ett nytt förvaltningsavtal trädde 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 vid verksamhetsårets slut till 32 800 000 kronor fördelat på fyra lån med olika bindningstid. En amortering på 2 miljoner kronor gjordes under året. Den genomsnittliga låneräntan vid slutet av 2013 ligger på 2,88 % vilket ska jämföras med den kalkylerade räntan i den ekonomiska planen på 3,6%.

Föreningens rörelseresultat för året är negativt, cirka 1 miljon kronor. Detta beror på att i resultaträkningen medräknas kostnader för större investeringar medan intäkten från försäljning av en lägenhet, nettointäkt efter renovering och mäklararvode ca 2 miljoner kronor, inte tas upp i resultaträkning utan påverkar det egna kapitalet i balansräkningen. Med beaktande av dessa bokföringstekniska åtgärder är föreningens rörelseresultat positivt.

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 driftskostnader. Bostadshyror har minskat i jämförelse med tidigare år då en hyreslägenhet omvandlats till bostadsrätt. Hyresnivån för bostäder har ökat i enlighet med parternas centrala uppgörelser. Hyresintäkter för lokaler har ökat i samband med byte av lokalhyresgäst.

Kostnaderna har med något undantag hållits på budgeterad nivå. Större avvikelser i förhållande till budget kan noteras vad gäller kostnader för fjärrvärme, extra förvaltningskostnader, renovering och underhåll av lägenhet inför försäljning samt iordningsställande av källarförråd. Kartering av imkanaler och rökgaskanaler medförde också en oplanerad kostnad.

#### **Medlemmar**

Föreningen har en anslutningsgrad på 90% sedan en hyreslägenhet omvandlats till bostadsrätt. Under året har fyra lägenheter försålts, varav en med tillträde i början av januari 2014. 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. Ett arbete har påbörjats för att förenkla information via hemsidan. Information om arbetet med vindsombyggnaden sker via anslagstavla i entrén Hornsgatan.

#### *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.

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

#### **Hyresgäster**

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

En hyresgäst har uppmanats att iaktta den vårdnadsplikt om lägenheten som åligger hyresgäster. Bistånd av jurist och besiktning av lägenheten har medfört särskilda kostnader.

Föreningen hyr ut fem butikslokaler i gatuplanet samt lager och hantverkslokal i källarplan. Föreningen övertog del av en lagerlokal för att få utrymme för tillräckligt antal källarförråd samt övertog Widegrens källarförråd i samband med företagets avflyttning. Detta har påverkat föreningens intäkter negativt men har bedömts som nödvändigt.

#### **Fastighet**

Den tekniska förvaltningen av fastigheten sköts av Einar Mattsson Byggnads AB. Samarbetet mellan styrelsen 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 vilken sannolikt fördelas på fyra lägenheter. Entreprenadavtal tecknades också med Innovation Design avseende uppdragning av hissar till vindsplan samt omläggning av fastighetens tak. Byggstarten, då planerad till augusti 2013, har försenats pga justeringar av byggnadslovsansökan. Enligt aktuell tidplan sker byggstart april 2014 då också den större delen av försäljningssumman erläggs av företaget. Föreningen har efter förhandling ekonomiskt kompenserats för denna fördröjning.

Föreningen har förberett vindsombyggnaden genom att iordningsställa källarförråd som ersättning för vindsförråden. De boendes godkännande för denna åtgärd inhämtades. Det blev ett omfattande arbete med att riva och forsla bort tidigare källarinredning. Arbetsbeskrivningar för ytterligare rivningsarbeten, golvrenovering, nya el-installationer, målningsarbeten och montering av nya förråd uppräktades och offerter begärdes in, förhandlades och utvärderades. Under hösten kunde arbetena slutföras och de boende evakuerade vindsförråden och fick tillgång till fräscha och ändamålsenliga förråd i källaren.

Under hösten genomförde styrelsen en marknadsundersökning och offertförfrågan avseende olika TV-operatörers utbud, tjänster och priser. Det tidigare avtalet med ComHem gällde service och underhåll av fastighetsnätet och gav de boende gratis tillgång till de markbundna kanalerna (must carry). Ett nytt avtal tecknades under hösten med ComHem och omfattar, förutom drift och underhåll av fastighetsnätet, även ett gruppavtal vilket ger de boende tillgång till de markbundna kanalerna samt ytterligare åtta valfria kanaler utan kostnad. Det nya avtalet träder i kraft i mars 2014.

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserad vinst/förlust	-3 492 666
Årets förlust	-1 172 688
	<hr/>
	-4 665 354
Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts	50 000
samt i ny räkning överförs	-4 715 354
	<hr/>
	-4 665 354

*JK H A*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Nettoomsättning	1	2 216 666	2 115 306
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 216 666</b>	<b>2 115 306</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-928 943	-907 756
Reparationer och underhåll		-988 227	-2 653 073
Fastighetsskatt		-108 360	-108 720
Avskrivningar	3	-315 936	-227 462
Övriga rörelsekostnader	4	-97 229	-83 086
		<b>-2 438 695</b>	<b>-3 980 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-222 029</b>	<b>-1 864 791</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 373	35 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-971 032	-1 110 098
		<b>-950 659</b>	<b>-1 074 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 172 688</b>	<b>-2 939 374</b>
Skatt på årets resultat		—	—
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 172 688</b>	<b>-2 939 374</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 458 014	82 488 752
Pågående om- och tillbyggnad		<u>154 482</u>	<u>144 732</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 612 496</b>	<b>82 633 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar (inkl momsfordran)		–	72 539
Övriga fordringar	7	901	407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>45 520</u>	<u>48 595</u>
		46 421	121 541
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 972 672</u>	<u>3 181 283</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 019 093</u>	<u>3 302 824</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 631 589</b>	<b>85 936 308</b>

gc 77 01

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Egna insatser		52 214 031	52 214 031
Upplåtelseavgifter		3 597 257	453 257
Fond för yttre underhåll		186 048	136 048
		<u>55 997 336</u>	<u>52 803 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 492 666	-503 291
Årets resultat		-1 172 688	-2 939 374
		<u>-4 665 354</u>	<u>-3 442 665</u>
		51 331 982	49 360 671
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	32 800 000	34 800 000
		<u>32 800 000</u>	<u>34 800 000</u>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		246 468	126 719
Leverantörskulder		181 602	636 404
Handpenning, råvind		885 000	885 000
Skatteskulder		78 624	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	107 913	127 514
		<u>1 499 607</u>	<u>1 775 637</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 631 589</b>	<b>85 936 308</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
	<u>34 800 000</u>	<u>34 800 000</u>
 <b>Ansvarsförbindelser</b>	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

	2013	2012
Avgifter	1 011 009	992 328
Hyror bostäder	282 735	271 373
Hyror lokaler, momspliktiga	835 870	774 226
Övriga intäkter	87 052	77 379
	<u>2 216 666</u>	<u>2 115 306</u>

### Not 2 Drift

	2013	2012
Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)	-90 587	-71 619
Städning	-38 627	-40 948
Snöröjning	-27 405	-121 790
El	-37 669	-36 610
Fjärrvärme	-370 138	-368 690
Vatten	-40 601	-46 140
Sophämtning	-33 363	-35 968
Försäkringspremier	-38 357	-36 552
Kabel-TV	-52 822	-12 839
Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning)	-141 210	-122 018
Övriga driftkostnader	-58 164	-14 582
	<u>-928 943</u>	<u>-907 756</u>

### Not 3 Avskrivningar

	2013	2012
Avskrivning byggnad	-315 936	-227 462
	<u>-315 936</u>	<u>-227 462</u>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2013	2012
Bankkostnader	-7 572	-4 664
Styrelsearvoden	-59 200	-60 000
Revisionsarvoden	-3 000	-1 000
Sociala avgifter på arvoden	-15 301	-14 924
Gårdsfester	-5 453	-738
Möteskostnad stämma	-1 529	-837
Övriga externa kostnader	-5 174	-923
	<u>-97 229</u>	<u>-83 086</u>



**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013	2012
Räntekostnader lån	-970 830	-1 109 231
Övrigt	-202	-867
	-971 032	-1 110 098

**Not 6 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Färdigställda byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	44 133 918	36 101 033
Stambyte	-	7 556 456
Balkonger	5 250	476 429
Ombyggnad i källaren, TROAX	165 948	-
Klimatsystem i Tele2-lokal	114 000	-
	44 419 116	44 133 918
<i>Mark</i>		
Vid årets början och slut	38 714 249	38 714 249
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-359 415	-131 953
Årets avskrivningar	-315 936	-227 462
	-675 351	-359 415
<b>Bokfört restvärde vid årets slut</b>	82 458 014	82 488 752
Taxeringsvärden, byggnader	25 698 000	24 817 000
Taxeringsvärden, mark	27 508 000	26 760 000

**Not 7 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	901	407
	901	407

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar, försäkringspremie jan-okt	32 268	32 491
Garantisumma takskottning	3 279	7 513
Internet, Bahnhof	7 832	7 832
Webhotell och domännamn, Surfdown	2 141	759
	45 520	48 595

**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	453 257	136 048	-503 291	-2 939 375
Enl stämmobeslut			50 000	-2 989 375	2 939 375
Förändring i år		3 144 000			
Årets resultat					-1 172 688
Utgående balans	52 214 031	3 597 257	186 048	-3 492 666	-1 172 688
<b>Summa Eget kapital</b>					<b>51 331 982</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

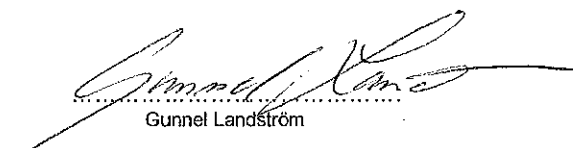
Kreditinstitut	Oms.dag	Räntesats per 131231		2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek	2015-06-30	3,310%		10 100 000	10 100 000
Stadshypotek	2014-07-30	3,450%		10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2014-02-06	2,090%	Rörligt	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2014-02-06	2,090%	Rörligt	2 700 000	4 700 000
				<u>32 800 000</u>	<u>34 800 000</u>

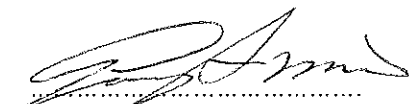
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

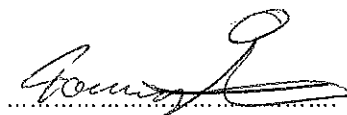
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor Stadshypotek	96 357	116 224
Övriga interimsskulder	11 556	11 290
	<u>107 913</u>	<u>127 514</u>

Stockholm den 2014-04-22

  
Bengt Hasselbäck, ordförande


  
Gunnel Landström

  
Gay Laurin

  
Tommy Akesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-22

  
Mikael Wetterdal  
Av föreningen vald revisor

  
Johan Smith  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse för 2013

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

Vi, föreningens valda revisorer, har efter vår förmåga 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 föreslår årsmötet att:

- fastställa resultaträkningen och balansräkningen
- behandla årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013

Revisorernas kommentarer:

Vi har följt hur försäljningen av vinden framskrider, och ser med oro dels att kommunikationen med Innovation Design inte tycks fungera tillfredsställande, dels att den framförhandlade förseningsersättningen ännu inte har betalats ut till föreningen och att det inte är klarlagt när det kommer att ske.

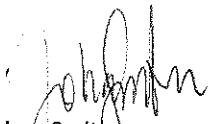
Revisorerna har tidigare föreslagit att vi skulle kunna vara med vid ett antal styrelsemöten under året för att få en bättre inblick och lättare kunna följa arbetet i föreningen. Styrelsen avslag då det förslaget. Vi vill nu lägga fram förslaget igen, vi är övertygade om att det skulle underlätta revisorernas arbete samt förbättra kommunikationen inom föreningen, allt i syfte att öka tydlighet och transparens.

Vi skulle även vilja klargöra förväntningarna på revisionen - handlar det om att kontrollera plus och minus, eller förväntas också en bredare granskning av verksamheten?

Vi vill uppmärksamma vikten av tydlighet i situationer där man sitter på två stolar i föreningsarbetet - alltså att man har en befattning i föreningens styrelse och samtidigt utför arbeten som föreningen upphandlar. Det kan finnas fördelar med att den som utför arbete i fastigheten har kunskap om fastigheten och intresse av att arbetet blir väl utfört, men behovet av tydlighet blir också större i sådana fall. Så till exempel bör det klart framgå av protokoll att styrelsen tagit in offerter från olika leverantörer, vilken leverantör man valt och skälen till valet.

Vi föreslår utformning av en policy för utgifter/kostnader inom föreningen. Det kan underlätta vid både inköp och genomgång av tjänster om föreningen har en tydlig policy att en så låg kostnad som möjligt har stor vikt. Vidare kan en policy ange att det på själva fakturan så tydligt och så detaljerat som möjligt ska framgå vad som utförts, tidsåtgång mm. Syfte är att möjliggöra seriös granskning. Andra riktlinjer kan vara att en faktura ska ha inkommit inom 30 dagar efter slutfört jobb för att godkännas. Om undantag görs, ska anledning anges.

Stockholm 140421

  
Johan Smith

  
Mikael Wetterdal