

Årsredovisning för

Brf Svärdsidan 1

769607-8422

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 (769607-8422) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Karvonen	Ordförande
Chris Sohlberg	Sekreterare
Britt-Marie Andrén	Kassör
Agneta Sidh	Ledamot
Sigge Kleiser	Ledamot
Peter Tåpp	Ledamot
Ermin Zaijo	Ledamot

Helena Tåpp	Suppleant
Almaz Abraha	Suppleant
Rakel Stiebel	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor har varit Robert Neufeld (extern)

Valberedningen har utgjorts av:

Gunnar Andrén
Aida Sibhatu

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-04-18. På stämman deltog 18 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Svärdsidan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Harplingegränd 88 – 114 och Onsalagränd 3 – 15, Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Fastighetsägarnas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har 72 lägenheter, varav 54 st är bostadsrätter, 17 st är hyreslägenheter samt 1 st är föreningens kontor.

Under året har 8 bostadsrättslägenheter bytt ägare.

Den ekonomiska förvaltningen har Fastighetsägarna Stockholm AB gemensamt med styrelsen haft hand om. Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling haft hand om.

Händelser under året:

Vi har bytt försäkringsbolag till Fastighetsägarnas försäkring. Eftersom vi haft två stycken vattenskador under 2012 höjde IF försäkringspremien kraftigt när det var dags att förnya försäkringen.

Vi har utökat hämtningen av sopor vid Harplingegränd till 2 ggr per vecka eftersom det inte räckte med 1 gång per vecka där.

Vi har haft en konsult som gått igenom våra avloppsledningar i källaren och han kom fram till att de bör bytas ut så småningom, ett hus i taget och kanske med början några år framåt i tiden. Det är ingen akut fara för ledningarna just nu.

Vi har köpt ett kassaskåp till föreningslokalen för att säkert kunna förvara våra dokument.

Föreningen har genomfört 2 städdagar under året med lyckat resultat, där även hyresgäster var med. Vid höststädningen hade vi en container för el-avfall som blev mycket uppskattad men det blev väldigt dyrt också så härnäst kommer bara den vanliga containern att finnas.

Vi har gjort ytterligare arbeten för att komma tillrätta med vattenskadorna efter de rivna sophusen utanför portarna. I samband med det fällde vi även ett träd på baksidan av Harplingegränd 110, Trädet växte snett och hade mycket ohyra som drog sig in på balkongerna. Vi har även beskurit alla våra japanska körsbärsträd på framsidans uteplatser.

Vi har försökt att förmå de boende att flytta in parabolerna innanför balkongracket, med blandat resultat. En hel del paraboler har dock flyttats in.

Vi har löpande under året skickat ut infoblad till de boende.

Ekonomi:

Våra intäkter består av hyror från hyreslägenheterna och avgifter från bostadsrätterna vilket framgår av resultaträkningen.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna 3 % från och med 2014-01-01. Detta beslut togs då det är svårt att få medlemmarna att hjälpa till och vi måste anlita extern hjälp. Styrelsen har dock för avsikt att hålla avgifterna oförändrade några år framåt, om inget oförutsett inträffar.

Våra större kostnader under året har bl.a. varit lagning av taket på Onsalagränd 7. 18 500 kr. Arbete med isolering vid portarna 40 000 kr. Inköp av tvättmaskiner, kyl o frys, fläktar och spisar till hyreslägenheterna 35 600 kr. Renovering av hyreslägenheter 30 800 kr.

Vi har amorterat av ett lån med 3.000.000 kr under året.

Föreningen har 3 olika lån. Ett lån är på 9.250.000 kr med en ränta på 3,15 %, bundet till 2016. Ett lån är på 14.250.000 kr med en ränta på 3,09 %, bundet till 2018. Ett lån är på 14.127.665 kr med en ränta på 3,04 %, bundet till 2017. På detta lån amorterade vi 57.000 kr under 2013. Alla lånen ligger i SBAB bank.

Vi har skaffat ett sparkonto hos SBAB med bättre ränta till vårt kapital tills vi kan göra nästa amortering på våra lån

Förslag till resultatdisposition 2013

Balanserat resultat föregående år	637 766
Årets resultat	<u>342 278</u>
	980 044

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till yttre fond enl. stadgar	189 756
Återföring från fond för yttre underhåll	- 86 285
Balanseras i ny räkning	<u>876 573</u>
	980 044

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 541 489	4 340 465
		<u>4 541 489</u>	<u>4 340 465</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 753 921	-2 659 034
Underhåll	3	-86 285	-65 000
Avskrivningar		-219 156	-211 086
Rörelseresultat		<u>1 482 127</u>	<u>1 405 345</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 011	43 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 161 860	-1 444 441
Resultat efter finansiella poster		<u>342 278</u>	<u>4 464</u>
Resultat före skatt		<u>342 278</u>	<u>4 464</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>342 278</u>	<u>4 465</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	83 139 788	83 355 132
Maskiner och inventarier	6	26 680	30 492
		<u>83 166 468</u>	<u>83 385 624</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 166 468</u>	<u>83 385 624</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		102 945	107 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	287 146	135 894
		<u>390 091</u>	<u>243 862</u>
Kassa och bank	8	2 990 548	4 739 722
Summa omsättningstillgångar		<u>3 380 639</u>	<u>4 983 584</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 547 107</u>	<u>88 369 208</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		1 677 880	1 314 680
Insatser		45 287 800	44 521 000
Fond för yttre underhåll		202 553	12 797
		<u>47 168 233</u>	<u>45 848 477</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		448 010	633 302
Årets resultat		342 278	4 465
		<u>790 288</u>	<u>637 767</u>
Summa eget kapital		<u>47 958 521</u>	<u>46 486 244</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 627 665	40 684 739
		<u>37 627 665</u>	<u>40 684 739</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		257 608	249 127
Skatteskulder		112 184	193 064
Övriga skulder		82	130 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	591 047	626 034
		<u>960 921</u>	<u>1 198 225</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 547 107</u>	<u>88 369 208</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		45 750 000	45 750 000
Summa		<u>45 750 000</u>	<u>45 750 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad enl. progressiv plan	0,13
-Fuktskador	4
-Passersystem	10
-Ventilation	3,33
-Hiss	2,5

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	2 718 968	2 569 732
Hyror	1 611 650	1 690 955
Panter & Överlåtelse	15 134	8 800
Försäkringsersättning	164 399	30 903
Övriga intäkter	31 338	40 075
Summa	4 541 489	4 340 465

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	119 256	119 256
Städning	54 000	47 500
Hisskötsel	3 790	-
Obligatorisk ventilationskontroll	-	65 650
Trädgårdsskötsel	15 820	18 383
Snöskottning	44 971	43 438
Reparationer	332 260	302 497
El	132 026	123 087
Uppvärmning	899 590	855 643
Vatten	182 295	210 788
Sophämtning	98 961	51 115
Försäkringspremier	71 606	63 923
Fastighetsavgift bostäder	87 120	98 280
Fastighetsskatt lokaler	6 550	520
Tomträttsavgäld	300 000	300 000
Övriga fastighetskostnader	60 187	46 937
Kabel TV	49 127	40 553
Styrelsearvoden	89 000	69 000
Sociala avgifter	24 888	18 923
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	615	1 537
Mäklrarvode	33 000	33 000
Förvaltningsarvode	97 227	96 560
Övr externa tjänster	17 746	21 797
Juridiska arvoden	-	3 840
Bankkostnader	3 847	5 325
Övriga driftskostnader	20 039	11 482
Summa	2 753 921	2 659 034

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2013	2012
Stamspolning	-	65 000
Målning, bostad	30 760	-
VA/Sanitet	15 525	-
Markytor	40 000	-
	86 285	65 000

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 161 860	1 444 441
Summa	1 161 860	1 444 441

Not 5 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 194 900	80 194 900
-Ombyggnad	3 632 472	3 632 472
	83 827 372	83 827 372
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-472 240	-264 965
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-215 344	-207 275
	-687 584	-472 240
Redovisat värde vid årets slut	83 139 788	83 355 132
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 655 000	43 052 000
Mark	23 200 000	20 200 000
	63 855 000	63 252 000
Bostäder	63 200 000	63 200 000
Lokaler	655 000	52 000
	63 855 000	63 252 000

Not 6 Inventarier

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 115	38 115
	38 115	38 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 623	-3 812
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 812	-3 811
	-11 435	-7 623
Redovisat värde vid årets slut	26 680	30 492

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Kommunikation	11 842	11 840
Exploateringskontoret	75 000	75 000
Kontroller	2 538	-
Försäkring	44 620	45 856
Övriga fordringar	153 146	3 198
	287 146	135 894

Not 8 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	5 000	-
Bank	1 861 793	3 625 834
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 123 755	1 113 888
	2 990 548	4 739 722

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Upplåtelseavgift och Insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	45 835 680	12 797	633 302	4 465	46 486 243
Årets förändring	1 130 000				1 130 000
Disposition enligt stämmobeslut		189 756	-185 292	-4 465	
Årets resultat				342 278	342 278
Belopp vid årets utgång	46 965 680	202 553	448 010	342 278	47 958 521

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
SBAB	2017-09-04	3,04%	14 127 665	-57 074	14 184 739
SBAB	2018-04-20	3,09%	14 250 000		14 250 000
SBAB	2016-01-13	3,15%	9 250 000	-3 000 000	12 250 000
			37 627 665	-3 057 074	40 684 739

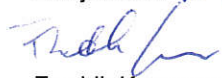
Kortfristig del av långfristig skuld 61 784

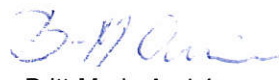
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	293 754	289 974
Räntor	101 993	126 109
El	15 000	11 324
Panter & överlåtelser	-	5 940
Fjärrvärme	123 710	143 159
Reparationer	8 478	-
Vatten	-	8 925
Städ	9 000	4 500
Fastighetsskötsel	38 092	35 066
Övrigt	1 020	1 037
	591 047	626 034

Underskrifter

Älvsjö 2014 - 15 - 17


Fredrik Karvonen


Britt-Marie Andrén


Chris Sohlberg

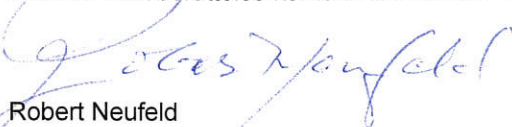

Agneta Sidh


Peter Tapp


Karl Siegfried Kleiser


Ermin Zjajo

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - -


Robert Neufeld
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse avseende bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1, verksamhetsåret 2013, att läsas upp vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 10 april 2014.

I egenskap av vald lekmannarevisor i föreningen, avger jag härmed min revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret. Den ekonomiska förvaltningen har utförts i enlighet med träffat avtal mellan föreningen och Fastighetsägarna i Stockholm AB (org nr 556155-8205).

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningen är upprättad enligt relevant lag. Inom mitt ansvarsområde ligger att uttala mig om den för verksamhetsåret framlagda årsredovisningen och styrelsens förvaltning under samma period.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för följande uttalanden:

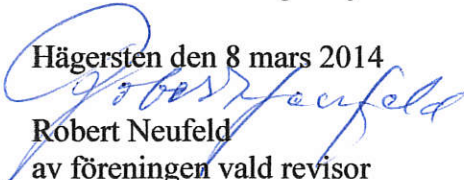
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen visar av föreningen vidtagna åtgärder i och för säkerställande av en fortsatt god skötsel och tillfredsställande resultat.

Vid ett möte den 13 februari mellan styrelsen och undertecknad som rutinmässigt avhållits i syfte att dryfta föreningsintressanta spörsmål innan sammanställningen av denna revisionsberättelse, har jag framfört ett par synpunkter på sådant som jag ansåg ligga i föreningsmedlemmarnas intresse. Dessa synpunkter, som icke är av avgörande betydelse för föreningens ställning, togs emot av styrelsen på ett konstruktivt sätt.

I beaktande av detta samt av övrigt här ovan, föreslår jag 2014-års Föreningsstämma:

- att Stämman fastställer resultat- och balansräkningen avseende verksamhetsåret 2013
- att Stämman godkänner dispositionen av årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen
- att Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hägersten den 8 mars 2014


Robert Neufeld

av föreningen vald revisor