

Årsredovisning för
Brf Svärdsidan 1
769607-8422

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 (769607-8422) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Karvonen	Ordförande
Chris Sohlberg	Sekreterare
Britt-Marie Andrén	Kassör
Agneta Sidh	Ledamot
Sigge Kleiser	Ledamot
Peter Täpp	Ledamot tom april 2014
Ermin Zaijo	Ledamot tom april 2014
Ann-Marie Bohlin	Ledamot from april 2014
Jimmy Berglund	Ledamot from april 2014

Helena Täpp	Suppleant tom april 2014
Almaz Abraha	Suppleant
Rakel Stiebel	Suppleant tom augusti 2014 (flyttat från föreningen)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda ordinarie och 2 extra styrelsemöten.

Revisor har varit Robert Neufeld (extern)

Valberedningen har utgjorts av:

Gunnar Andrén fram till juli 2014 (dödsfall)
Aida Sibhatu

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-10. På stämman deltog 18 medlemmar.
Extra stämma ägde rum 2014-11-09. På extrastämman deltog 11 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 55 st är bostadsrätter, 16 st är hyreslägenheter samt 1 st är föreningens kontor.

Under året har 8 bostadsrättslägenheter bytt ägare och föreningen har sålt 1 lägenhet om 4 rok.

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 råkade ut för en brand i våra sophus på Harplingegränd i maj och ersatte dessa med nya botten tömmande behållare. Tyvärr har det inte fungerat så bra med tömningen av dessa men vi har ständig dialog med Trafikkontoret om detta och hoppas att det under 2015 kommer att fungera bättre.

Vi har påbörjat ommålning i hisshallarna i källarplanet, men stötte då på fukt i två av husen och fick avvakta med färdigställandet. Vi har utfört fuktmätning och skall fortsätta detta arbete under 2015.

Våra tak är besiktigade och beräknas ha en livslängd i ena huset på över 10 år och i de andra två husen mellan 5 – 10 år. Inga som helst skador fanns på taken vid årets besiktning

Vi har sett över fasaderna på våra hus och lagat putsen på alla de ställen som behövdes.

Vi har genomfört markarbeten med platsättning på sönderkörda gräsytor för att i framtiden skona gräsmattorna när bilar svänger och sneddar för att komma runt. Vi har även fräst bort en stubbe som stod i vägen för bilarna.

Vi har under året drabbats av en vattenskada pga utströmmande vatten. Detta reparerades på fastighetens försäkring, men den boende som orsakade detta betalade föreningens självrisk och vi fick ingen utgift för detta.

Vi har under året bytt städfirma, och använder oss nu av Fastighetsägarnas underentreprenör.

Vi har 2 hyresgäster som bytt lägenhet med varandra.

Föreningen har under året fått en egen hemsida.

Vi har även sagt upp det fasta telefonabonnemanget och använder oss nu bara av mobiltelefonen. Även föreningens e-postadress togs bort då vi sa upp Telia abonnemanget. Bredbandet i lokalen kommer nu via Comhem som redan finns installerat i huset.

Vi har även detta år försökt att förmå de boende att flytta in parabolerna innanför balkongräcket, med blandat resultat. Nu återstår det endast 2 st som inte har flyttat in dessa.

Föreningen har genomfört 2 städdagar under året med lyckat resultat, där även hyresgäster var med. Vid städdagarna har vi även haft container för grovsopor till de boende. Städdagarna avslutas med en lättare förtäring som föreningen bjuder på.

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

Ekonomi:

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

Ingen höjning av avgifterna är planerad för 2015.

För att spara pengar på snöröjningen fortsätter vårt samarbete med de övriga föreningarna.

Våra större kostnader under året har bl.a. varit markarbeten 22 300 kr.

Nya sopbehållare efter branden och återställande av platsen för behållarna 189 200 kr men försäkringsbolaget ersatte oss med 140 000 kr där så totalkostnaden blev 49 200.

Inköp av tvättmaskiner, kyl o frys, fläktar och spisar till hyreslägenheterna 11 900 kr.

Renovering av hyreslägenheter 65 400 kr.

Lån:

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 14 065 588 kr med en ränta på 3,04 %, bundet till 2017. På detta lån amorterade vi 62 000 kr under 2014. Alla lånen ligger i SBAB bank.

Förslag till resultatdisposition 2014

Balanserat resultat föregående år	876 573
-----------------------------------	---------

Årets resultat	<u>-188 985</u>
----------------	-----------------

	687 588
--	---------

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till yttre fond enl. stadgar	189 756
---	---------

Återföring från fond för yttre underhåll	-138 129
--	----------

Balanseras i ny räkning	<u>635 961</u>
-------------------------	----------------

	687 588
--	---------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 438 859	4 345 752
Övriga rörelseintäkter	2	145 488	195 737
Summa rörelseintäkter		4 584 347	4 541 489
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 490 187	-2 640 033
Underhållskostnader	4	-138 129	-86 285
Personalkostnader	5	-113 254	-113 888
Avskrivningar		-904 523	-219 156
Summa rörelsekostnader		-3 646 093	-3 059 362
Rörelseresultat		938 254	1 482 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 182	22 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 421	-1 161 860
Summa finansiella poster		-1 127 239	-1 139 849
Resultat efter finansiella poster		-188 985	342 278
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-188 985	342 278
Skatter			
Årets resultat		-188 984	342 278

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	82 239 077	83 139 788
Maskiner, inventarier och installationer	7	22 868	26 680
Summa materiella anläggningstillgångar		82 261 945	83 166 468
Summa anläggningstillgångar		82 261 945	83 166 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 677	102 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 130	287 146
Summa kortfristiga fordringar		135 807	390 091
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	5 512 285	2 990 548
Summa kassa och bank		5 512 285	2 990 548
Summa omsättningstillgångar		5 648 092	3 380 639
SUMMA TILLGÅNGAR		87 910 037	86 547 107

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 237 800	45 287 800
Upplåtelseavgifter		2 527 880	1 677 880
Fond för yttre underhåll		306 024	202 553
Summa bundet eget kapital		49 071 704	47 168 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		686 817	448 010
Årets resultat		-188 984	342 278
Summa fritt eget kapital		497 833	790 288
Summa eget kapital		49 569 537	47 958 521
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 565 881	37 627 665
Summa långfristiga skulder		37 565 881	37 627 665
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 154	257 608
Skatteskulder		-	112 184
Övriga skulder		299	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 166	591 047
Summa kortfristiga skulder		774 619	960 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 910 037	86 547 107

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	45 750 000	45 750 000
Summa ställda säkerheter	45 750 000	45 750 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(0,13%)
Ombyggnad	25-40%	(25-40%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 806 438	2 718 968
Hyror	1 620 661	1 611 650
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 760	15 134
	4 438 859	4 345 752

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	141 839	164 399
Övrigt	3 649	31 338
Summa	145 488	195 737

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	112 042	137 542
Städning	55 453	54 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 402	3 790
Trädgårdsskötsel	6 583	15 820
Snöröjning	28 787	44 971
Reparationer	267 392	313 974
El	122 769	132 026
Uppvärmning	892 289	899 590
Vatten	185 058	182 295
Sophämtning	99 133	98 961
Försäkringspremie	67 767	68 166
Självrisk	-	3 440
Tomträttsavgäld	300 000	300 000
Fastighetsavgift bostäder	87 624	87 120
Fastighetsskatt lokaler	6 550	6 550
Övriga fastighetskostnader	48 213	60 802
Kabel-tv/Bredband/IT	51 400	49 127
Revisionsarvode	10 000	10 000
Förvaltningsarvode ekonomi	97 476	95 352
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	950	1 875
Panter och överlåtelser	11 760	15 134
Juridiska åtgärder	7 000	7 000
Övriga externa tjänster	26 539	52 498
	2 490 187	2 640 033

Not 4 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	70 279	30 760
Gemensamma utrymmen	13 100	-
VA/Sanitet	-	15 525
Fasader	35 000	-
Mark	19 750	40 000
Summa	138 129	86 285

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala kostnader	24 454	24 888
	113 254	113 888

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 194 900	80 194 900
-Ombyggnad	3 632 472	3 632 472
	83 827 372	83 827 372
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-687 584	-472 240
-Årets avskrivning enligt plan	-900 711	-215 344
	-1 588 295	-687 584
Redovisat värde vid årets slut	82 239 077	83 139 788
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 655 000	40 655 000
Mark	23 200 000	23 200 000
	63 855 000	63 855 000
Bostäder	63 200 000	63 200 000
Lokaler	655 000	655 000
	63 855 000	63 855 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 115	38 115
	38 115	38 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 435	-7 623
-Årets avskrivning enligt plan	-3 812	-3 812
	-15 247	-11 435
Redovisat värde vid årets slut	22 868	26 680

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	3 650	5 000
Handelsbanken	186 793	360 560
SBAB	4 230 939	1 501 233
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 090 903	1 123 755
Summa	5 512 285	2 990 548

Not 9 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 287 800	1 677 880	202 553	448 010	342 278	47 958 521
Årets förändring	950 000	850 000				1 800 000
Disposition enligt stämmobelsut			103 471	238 807	-342 278	
Årets resultat					-188 984	-188 984
Belopp vid årets utgång	46 237 800	2 527 880	306 024	686 817	-188 984	49 569 537

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SBAB	2017-09-04	3,04	14 065 881	-61 784	14 127 665
SBAB	2018-04-20	3,09	14 250 000		14 250 000
SBAB	2016-01-13	3,15	9 250 000		9 250 000
			37 565 881	-61 784	37 627 665

Underskrifter

Älvsjö 2015-12-18



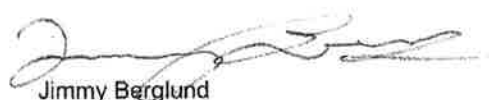
Fredrik Karvonen



Britt-Marie Andrén



Agneta Sidh



Jimmy Berglund



Ann-Marie Bohlin

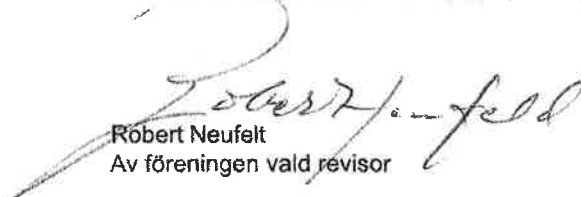


Chris Sohlberg



Karl Siegfried Kleiser

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-



Robert Neufelt

Av föreningen vald revisor

Neufeld's

Kreditinformation

Revisionsberättelse

Ordinarie föreningsstämma, den 26 april 2015
i bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1
Östberga, Stockholm
med org nr 769607-8422

I egenskap av vald lekmanarevisor i föreningen, avger jag härmed min revisionsberättelse, avseende föreningens verksamhetsår 2014.

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 gällande, relevant lag. Mitt ansvarsområde är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

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. I Förvaltningsberättelsen. I övrigt är Förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar.

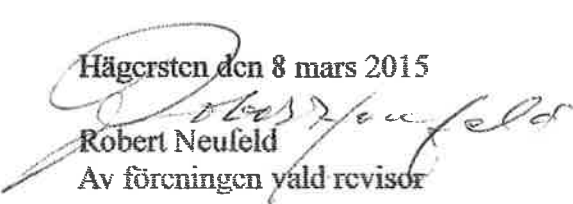
Jag tillstyrker

- att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen
- att den godkänner dispositionen av årets resultat enligt förslag i Förvaltningsberättelsen
- att den beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tillägg.

Ett förslag från min sida. Om det nu blir så att takreparationer och sanering av fuktskador i källare kan bli aktuella i en relativt snar framtid (om takreparationer står det 5-10 år i förvaltningsberättelsen), sök bygga upp en reserv för de förväntade kostnaderna för dessa redan nu, så att medel finns när det behövs för att täcka denna kostnad.

Hägersten den 8 mars 2015


Robert Neufeld

Av föreningen vald revisor

Neufeld's

Kreditinformation

Folkparksvägen 115
126 77 Hägersten

Telefon: 08-6623443

Intern. : 0046-8-6623443

Bankgiro: 191-7566

Momsregistreringsnr:

Mobil: 0733723456

Intern: 0046-733723456

SE371121943001

Mail: neufelds@telia.com