

Årsredovisning för
BRF Svindersvik i Nacka
769608-6995

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-11
Upplýsningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svindersvik i Nacka, 769608-6995 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Föreningens fastighet

BRF Svindersvik i Nacka äger tomträtten Sicklaön 78:6 med adresser Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125 i Nacka kommun. Byggnaderna uppfördes 1969-1971.

BRF Svindersvik i Nacka registrerades 2002-09-04. Tomträtten övertogs 2009-07-07. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 335 393 315 kronor.

Tomten är bebyggd med ett antal hopbyggda byggnader vilka är uppdelade på en rak rad och byggnader som bildar en 90 graders vinkel med totalt 317 lägenheter. Vidare finns det en fristående träbyggnad på gården (Gula Huset) som för närvarande delvis används för dagverksamhet. Av lägenheterna är för närvarande (december 2015) 238 st bostadsrätter och resterande 79 st är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 24 413 kvm. Tomtarealen är 21 078 kvm. I tomträtten ingår även lokaler och garage med en yta på 11 797 kvm varav garagen utgör 7 258 kvm.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>
1 rum och kök	26
2 rum och kök	66
3 rum och kök	202
4 rum och kök	16
6 rum och kök	7

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002-09-04, senaste ändring gjordes 2012-05-14. Datum för den ekonomiska planen är 2009-04-02.

Styrelse

Januari - maj

Christer Westin (ordförande)
Kenneth Andersson (ledamot)
Roger Gloudemans (ledamot)
Börje Jäderqvist (ledamot)
Jessica Kristoffersson (sekreterare)
Jonas Melander (ledamot)
Håkan Norling (ledamot)
Andreas Berntsson (suppleant)
Martina Kronqvist (suppleant)
Sebastian Nilsson (suppleant)

Maj - december

Christer Westin (ordförande)
Kenneth Andersson (ledamot)
Ann-Chatrine Blombergsson (sekreterare) - avgått under året
Roger Gloudemans (ledamot)
Jessica Kristoffersson (ledamot)
Jonas Melander (ledamot)
Håkan Norling (ledamot)
Andreas Berntsson (suppleant)
Jan Huggare (suppleant)
Leif Lindrooth (suppleant)

Revisorer

Anders Ericsson, Allegretto Revision AB, extern revisor, och Eva Nyqvist, intern revisor.

Valberedning

Per Arenlid, sammankallande, Georg Laine och Sture Nordblom.

Styrelsesammanträden

Den nya styrelsen har sammanträtt sista onsdagen i varje månad med undantag av juli. Därutöver har de bildade arbetsgrupperna (Administration, Ekonomi och Fastighet) haft varierande antal möten. Vidare har ett flertal möten hållits med de andra föreningarna på Henriksdalsberget, BRF Höjden och BRF Utsikten 1-35, kring den sk Panncentralfrågan m m.

År 2015 i sammanfattning

Verksamhetsåret har dominerats av olika underhållsåtgärder. Underhållsbehovet kunde förutses redan vid föreningens förvärv av en nära 40 år gammal fastighet, som dessutom säljaren AB Stockholmshem aktivt slutade underhålla redan i början av 2000-talet när fråga om försäljning av fastigheten blev aktuell första gången.

Tarjas fastighetskötsel AB har skött den tekniska förvaltningen genom att etablera ett föreningskontor med personal dit alla boende kan vända sig med allehanda frågor.

Det har visats sig vara ett lyckokast ur såväl service som ur ekonomisk synpunkt.

Chinbo Data AB har, som tidigare, skött föreningens ekonomiska förvaltning.

- Underhåll och investeringar

Hyreslägenheter

Föreningen övertog i samband med köpet AB Stockholmshems underhållsansvar för hyreslägenheterna vad avser vitvaror och våtrum. Detta innebär att föreningens hyresgäster får kyl/frys och spis mm åtgärdade, medan målning och tapetsering etc får utföras av hyresgästerna själva.

Hyresförhandlingarna 2014 skulle ge 1,5 % i hyreshöjning vilket styrelsen ansåg vara alldeles för lågt så frågan har hänskjutits till Hyresnämnden för avgörande. Besked väntas under våren 2015

Ombyggnad av värmesystem i lägenheterna

Under året har ett fortsatt arbete genomförts med att bygga om det gamla enrörsystemet till ett modernt tvårörssystem för distribution av värme till våra lägenheter.

Bakgrunden var omfattande problem med läckage från det gamla systemet som till ledde till att försäkringsbolaget Trygg Hansa inte längre ville ersätta oss för vattensador.

Årets ombyggnad som startade i uppgång 73 har nått fram till uppgång 79 och därmed är projektet avslutat.

Sophantering

Sophantering har under året fungerat i huvudsak väl dock förekommer det fortfarande att folk ställer grovsopor utanför grovsoprummen på icke öppetid.

Vi har också noterat att vindarna verkar ha blivit nya grovsoprum. Detta är inte acceptabelt och måste upphöra!

Upprustning yttre miljö

Arbetet med att rusta den yttre miljön har fortsatt med bl a nya åtgärder på sträckan 107 - 113

- Aktiviteter med och för boende

Stämman

Stämman hölls i maj i vår nya föreningslokal. Stämman var välbesökt och präglades av god stämning.

Bomöte

Bomöte, gemensamt för både hyresgäster och bostadsrättshavare, har genomförts i november 2014.

Medlemskontakter

Vi har fortsatt problem med att få kommunikationen med medlemmarna att fungera. Vi saknar skrivande krafter i styrelsen efter att Eva Ottenäs slutade. Du där ute som har intresse är välkommen att hjälpa till. Hemsidan har äntligen efter en del om och men kommit igång, men behöver också kompletteras!

- Pågående och kommande arbeten/projekt

Yttre miljö

Planteringsytor, buskar, träd mm kommer att ses över och förnygras.

Panncentralen

Panncentralen är nu i drift i egen regi. Vi har under året bytt entreprenör från Vega Energi till Energimontage. Centralen kommer att kräva en del nyinvesteringar under 2015.

Gula huset

Arbetet med ny detaljplan fortgår enligt tidigare planering. Kommunen är positiv till nya bostäder på tomten.

Kontakt med Nacka kommun

Överläggningar i samråd med de andra föreningarna på Berget har påbörjats med Nacka kommun om att få köpa loss tomträtten vi bor på.

Ett i övrigt pågående arbete med kommunen rör vår närmiljö. Det gäller allt från klotter och städning till snöröjning och gatubelysning.

Flerårsöversikt

<i>(kkr)</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>Belopp i kkr</i> <i>2012</i>
Nettoomsättning	21 245	21	20 017	19 246
Resultat efter finansiella poster	433	-705	-5 698	-4 009
Soliditet, %	66	65	65	67

Förslag till behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kkr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:	
Årets resultat	433
Balanserat resultat	-16 011
Reservering till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärde enligt stadgarna	-981
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-16 559
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att i ny räkning (till balanserat resultat) överförs	-16 559

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 245	20 925
Övriga rörelseintäkter	3	1 077	949
Summa rörelseintäkter		22 322	21 874
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-15 582	-15 192
Övriga externa kostnader	5	-437	-343
Personalkostnader	6	-529	-415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 058	-2 949
Summa rörelsekostnader		-19 606	-18 899
Rörelseresultat		2 716	2 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 295	-3 744
Summa finansiella poster		-2 283	-3 680
Resultat efter finansiella poster		433	-705
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		433	-705
Skatter			
Årets resultat		433	-705

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	359 542	362 444
Inventarier, verktyg och installationer	9	252	409
Summa materiella anläggningstillgångar		359 794	362 853
Summa anläggningstillgångar		359 794	362 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		162	93
Övriga fordringar		1 097	1 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 646	1 226
Summa kortfristiga fordringar		2 905	2 403
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 343	3 422
Summa kassa och bank		8 343	3 422
Summa omsättningstillgångar		11 248	5 825
SUMMA TILLGÅNGAR		371 042	368 678

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		197 521	196 375
Upplåtelseavgifter		16 847	15 308
Fond för yttre underhåll		45 160	44 746
Summa bundet eget kapital		259 528	256 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 011	-14 893
Årets resultat		433	-705
Summa fritt eget kapital		-15 578	-15 598
Summa eget kapital		243 950	240 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	123 988	124 245
Summa långfristiga skulder		123 988	124 245
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		916	479
Skatteskulder		10	2
Övriga skulder	12	185	157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 993	2 964
Summa kortfristiga skulder		3 104	3 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 042	368 678

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	140 000	140 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	140 000	140 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	433	-705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 058	2 950
	<u>3 491</u>	<u>2 245</u>
Betald skatt	8	-582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 499	1 663
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-501	-59
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-505	97
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 493	1 701
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnaden	-	-4 374
Förvärv av inventarier	-	-69
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-4 443
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter sålda lägenheter	2 685	-
Amortering av låneskulder	-257	-189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 428	-189
Årets kassaflöde	4 921	-2 931
Likvida medel vid årets början	3 422	6 353
Likvida medel vid årets slut	8 343	3 422

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Lås och passersystem	20
-Föreningslokal och övernattningslägenhet	10
-Undercentraler och värmesystem	40
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	10 982	10 855
Hysesintäkter bostäder	6 099	5 879
Hysesintäkter lokaler	2 453	2 532
Hysesintäkter garageplatser	1 616	1 581
Hysesintäkter föreningslokal och övernattningslägenhet	95	78
	21 245	20 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Debitering bredband/ kabelTV	763	668
Överlåtelse- och pantförskrivningavgifter	44	50
Försäkringsersättning	82	89
Debiterade övriga kostnader	188	142
Summa	1 077	949

Not 4 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<i>Kostnader per väsentligt kostnadsslag</i>		
Fastighetsskötsel, underhåll och reparationer	3 571	3 911
Driftskostnader	6 285	5 849
Fastighetsförsäkringar	355	291
Fastighetsskatt	592	585
Förvaltningskostnader	1 010	955
Övriga fastighetskostnader	3 769	3 601
	15 582	15 192

Fastighetsskötsel, underhåll och reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Fastighetsskötsel	538	530
Städning	632	505
Entrémattor	100	98
OVK	-	3
Hissbesiktning	26	34
Bevakning	247	201
Markskötsel	373	384
Snörenhållning	170	115
	2 086	1 870
<i>Underhåll och reparationer</i>		
Bostäder - vattenskador	125	290
Bostäder - övrigt	282	191
Lokaler	1	47
Gemensamma utrymmen	137	287
Installationer	548	936
Markytor	172	181
Garage	171	64
Åverkan	49	45
	1 485	2 041
	3 571	3 911

Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsel	538	608
Fjärrvärme	3 512	3 185
Vatten	1 667	1 594
Hushållssopor	450	341
Grov- och byggsopor	118	121
	6 285	5 849

Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Teknisk förvaltning	91	53
Ekonomiförvaltning	455	429
Föreningskontoret	464	473
	1 010	955

Övriga fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tomträttsavgäld	2 165	2 165
Kabel-TV och gruppanslutning bredband	1 147	1 069
Advokatkostnader	178	120
Inkassokostnader	65	99
Mäklararvoden sålda lägenheter	65	-
Övrigt	149	148
	3 769	3 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Data- och telekommunikation, bud, porto	151	158
Kontorsmaterial, trycksaker och möteskostnader	75	77
Revisionsarvode	50	64
Serviceavgift branschorganisation	22	11
Bankkostnader	13	13
Övriga främmande tjänster	126	20
	437	343

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvode styrelse, internrevisor och valberedning	409	334
Summa	409	334
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-

Föreningen har inga utestående pensionsförpliktelser.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	2 902	2 800
Inventarier, verktyg och installationer	156	149
Summa	3 058	2 949

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	374 072	369 699
-Nyanskaffningar	-	4 373
	374 072	374 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 628	-8 828
-Årets avskrivning enligt plan	-2 902	-2 800
	-14 530	-11 628
Redovisat värde vid årets slut	359 542	362 444

Specifikation nyanskaffningar

	2015-12-31	2014-12-31
Värmesystem - stammar och radiatorer	-	4 205
Belysningsinstallationer trapphus	-	175
Ventilationssystem *	-	-
Förädling delar av Gula Huset/ bredbandsinstallation	-	-7
	-	4 373

* Föreningens kostnader för förbättring av ventilationssystem får inte längre, enligt nya redovisningsprinciper (de s.k. K2-reglerna) aktiveras, då de inte kan anses höja fastighetens värde i förhållande till ursprungligt skick. Kostnaden för 2014, kr 567 092, föreslås därför av styrelsen att tas i anspråk av föreningens fond för yttre underhåll.

Specifikation av ackumulerade anskaffningsvärden

	2015-12-31
2009: Förvärv tomträten Nacka Sickalön 78:6 (fastigheten)	335 393
2010: Anskaffning lås- och passersystem	909
2010: Ombyggnad föreningslokal och övernattningslokal	573
2011-13: Ombyggnad ventilationsanläggningar	1 805
2011: Ombyggnad värmesystem - undercentraler	3 204
2012-14: Ombyggnad värmesystem - stammar och radiatorer	25 777
2012-13: Förvärv 50% tomträten Nacka Sickalön 78:10 (panncentralen)	3 377
2012-13: Ombyggnad och förädling delar av Gula Huset	1 089
2013-14: Installation nytt belysningsystem trapphus	1 945
	374 072

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde byggnad	183 400	183 400
Taxeringsvärde mark	143 529	143 529
	<u>326 929</u>	<u>326 929</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	307 000	307 000
Lokaler	19 929	19 929
	<u>326 929</u>	<u>326 929</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	781	712
-Nyanskaffningar	-	69
	<u>781</u>	<u>781</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-372	-223
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-157	-149
	<u>-529</u>	<u>-372</u>
Redovisat värde vid årets slut	252	409

Specifikation nyanskaffningar

	2015-12-31	2014-12-31
Maskiner till tvättstuga	-	69
	<u>-</u>	<u>69</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	1 366	1 226
Upplupna hyresintäkter	280	-
	<u>1 646</u>	<u>1 226</u>

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 375	15 308	44 746	-14 893	-705
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
- Fg års resultat				-705	705
- Avsättning till fond			981	-981	
- lanspråktagande av fond			-567	568	
Sålda lägenheter	1 146	1 539			
Årets resultat					433
Belopp vid årets slut	197 521	16 847	45 160	-16 011	433

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Räntebindningstid:</i>	<i>Genomsnittsränta</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Rörlig ränta, 3 mån	0,50%	t.o.m 2016-11-24	27 913	83 745
Rörlig ränta, 3 mån	0,87%	2017-01-11	12 500	12 500
Fast ränta 2 år	0,63%	2017-06-12	27 730	-
Fast ränta 4 år	1,07%	2019-06-12	27 845	-
Fast ränta 7 år	4,79%	2016-06-14	28 000	28 000
	1,66%		123 988	124 245

Samtliga lån förfaller inom två år. Genomsnittsräntan avser räntesats per 2016-02-25.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 353	1 728
Upplupna arvoden och sociala avgifter	550	550
Upplupna drifts- och övriga kostnader	90	686
	1 993	2 964

Underskrifter

Stockholm den mars 2016

Christer Westin
Styrelseordförande

Kenneth Andersson

Roger Gloudemans

Jessica Kristoffersson

Jonas Melander

Håkan Norling

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor