

Årsredovisning för
Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm

702000-5984

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right with the initials 'M.N.' below it.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm, 702000-5984, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Under 2014 har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen har under året haft 15 styrelsemöten.

Ordinarie årsstämma hölls den 22 maj 2014

Fastigheterna

Föreningen äger 3 fastigheter uppförda på mark upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

Silvergranen 1 (Tellusborgsvägen 80-82) taxeringsvärde 8 043 000:-

Silvergranen 5 (Kyndelsmässogränd 5-7) taxeringsvärde 10 628 000:-

Silvergranen 10 (Tellusborgsvägen 78-78a) taxeringsvärde 6 598 000:-

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår en s k styrelseansvarsförsäkring samt rättsskydd.

Under 2013 utfördes omfattande underhåll på fastigheten Silvergranen 10. På grund av projektets omfattning och vissa oväntade försvårande omständigheter löpte några delar av projektet vidare under 2014. Detta har gällt bygglov och omplacering av sopskjul, utredning och reklamation av dräneringspump i en av pumpgroparna under källaren i Silvergranen 10 samt reklamation av omläggningen med felaktig avrinning på innergården bakom fastigheten. En förlikning med ägaren till grannfastigheten har också nåtts angående ersättning för skadorna efter tung trafik på innergården till Silvergranen 10, uppgående till 100 000 kronor.

Under 2014 har även den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) färdigställts i och med att Svenska Sushiköket AB genomfört nödvändiga åtgärder och godkänd besiktning av restauranglokalen. Våren 2014 genomfördes även byte av elskåp och servisledning till Silvergranen 10 och en ny huvudsäkring med högre kapacitet installerades.

Mot bakgrund av kostnadsökningarna under renoveringen av Silvergranen 10 har styrelsen under året första hand fokuserat på att avsluta de återstående punkterna i detta projekt samt att förbättra föreningens ekonomi. Detta har gjorts i syfte att skapa utrymme för nödvändiga investeringar utan att behöva höja årsavgifterna. Utöver uppgraderingen av elservis till Silvergranen 10 har därför inga åtgärder från underhållsplanen genomförts.

Ekonomisk översikt

För att täcka de avslutande ökade kostnaderna för upprustningen av gårdsplan och källare i Silvergranen 10 så tog föreningen i början av året ytterligare ett lån på 500 000 kronor vilket i huvudsak gick åt till att täcka leverantörsskulder från slutet av 2013 samt kostnader för första kvartalet 2014, inklusive uppgradering av elservissystemet till Silvergranen 10.

Från årsskiftet 2014-2015 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från Adepta/Juristernas till SBC. Bytet har genomförts dels för att få tillgång till SBC's webbaserade system för ekonomihantering med goda möjligheter för styrelsen till uppföljning och insyn, och dels för att minska föreningens kostnader för ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har även i övrigt arbetat med att reducera föreningens kostnader. Följande åtgärder har under 2014 genomförts i detta syfte:

M.S.
A
M.N.
A

<i>Åtgärd</i>	<i>Förväntad årsbesparing</i>
- Omförhandling av avtal för TV-distribution och bredband, ComHem	19 000 kr
- Uppsägning av medlemskap i Fastighetsägarna	6 000 kr
- Byte av ekonomisk förvaltare	25 000 kr
- Byte av prismodell hos Fortum Värme *	5 000 kr
- Omförhandling av låneräntor **	50 000 kr

* Ger också upphov till en jämnare kostnadsspridning över året på grund av lägre rörlig kostnadsandel

** Omförhandlingen av låneräntor färdigställdes i början av 2015

Föreningens fastigheter har 2014 åsatts ett taxeringsvärde om totalt 25 269 000 kronor. Detta överstiger väsentligt föreningens bokförda värde av fastigheterna om sammanlagt 3 328 687 kronor. Ett väsentligt övervärde föreligger sålunda i föreningens redovisade värde av fastigheterna. Styrelsen har valt att inte företa en uppskrivning av fastighetens värde. Mot bakgrund av fastigheternas latenta övervärden föreslår styrelsen att ansamlad förlust balanseras i ny räkning.

Enligt föreningens stadgar skall årlig avsättning ske till fond för yttre underhåll med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Då 2014 års kostnad för reparation och underhåll överstiger detta belopp föreslår styrelsen i enlighet med tidigare år att avsättning till fond inte sker.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel</i>	
- balanserat resultat	-1 571 427
- årets resultat	-422 978
	<hr/>
	-1 994 405
behandlas enligt följande:	
- överföring till balanserat resultat	-1 994 405
	<hr/>
Totalt	-1 994 405

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

M.S. SH
AR
MN
A.M.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Medlemsavgifter		1 033 341	980 976
Hysesintäkter	3	349 797	332 404
		<u>1 383 138</u>	<u>1 313 380</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	1	-225 487	-206 606
Fastighetskostnader	2	-820 949	-832 501
Förvaltningskostnader	4	-234 052	-229 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-371 710	-348 903
Rörelseresultat		<u>-269 060</u>	<u>-304 065</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 003	-110 648
Resultat efter finansiella poster		<u>-422 978</u>	<u>-414 126</u>
Resultat före skatt		<u>-422 978</u>	<u>-414 126</u>
Skatt på årets resultat		-	-1 347
Årets resultat		<u>-422 978</u>	<u>-415 473</u>

M.S. [Signature] [Signature]
[Signature] MN
[Signature]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 328 686	3 668 469
Inventarier	7	52 999	84 926
		<u>3 381 685</u>	<u>3 753 395</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 381 685</u>	<u>3 753 395</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemsavgifter		20 856	266 488
Skattefordringar		65 967	1 697
Övriga fordringar		3 853	16 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 201	50 047
		<u>104 877</u>	<u>334 263</u>
Kassa och bank		<u>202 979</u>	<u>114 938</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>307 856</u>	<u>449 201</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 689 541</u>	<u>4 202 596</u>

M.S.
[Signature]
[Signature]
M.N.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 091	36 091
Upplåtelseavgift		48 065	48 065
		<u>84 156</u>	<u>84 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 571 427	-1 155 954
Årets resultat		-422 978	-415 473
		<u>-1 994 405</u>	<u>-1 571 427</u>
Summa eget kapital		<u>-1 910 249</u>	<u>-1 487 271</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 336 848	4 888 764
		<u>5 336 848</u>	<u>4 888 764</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 501	295 466
Skatteskulder		56 871	-
Övriga skulder		54 694	22 502
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		109 876	483 135
		<u>262 942</u>	<u>801 103</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 689 541</u>	<u>4 202 596</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 892 000	5 892 000
Summa	5 892 000	5 892 000
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "off", "M.N", and "M.N".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-422 978	-414 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	371 710	355 573
	-51 268	-58 553
Betald skatt	-	-10 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-51 268	-68 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	293 656	19 419
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-602 432	262 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-360 044	213 233
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 543 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 543 419
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	1 800 000
Amortering av låneskulder	-51 916	-51 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	448 084	1 748 084
Årets kassaflöde	88 040	-582 102
Likvida medel vid årets början	114 939	697 041
Likvida medel vid årets slut	202 979	114 939

M.S.


 MN
 m.n.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Renoveringar och ombyggnader	5
-Ombyggnad gästrumslägenhet	10
-Inventarier	20
Underhåll på fastigheten Silvergranen 10	2

M.S.
AF
SH
25
MN
AN

Noter

Not 1 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
SBC upprättande av underhållsplan	-	64 819
Rensning av ventil	-	40 359
Låsbyte och låsarbeten	4 718	9 078
Ventilationskontroll/montage av ventiler, Bravida	41 794	17 000
Glasreparation Sushiköket	-	16 877
Vattenskada i lägenhet, fuktmätningar	16 353	14 207
Projektledning renovering gård	53 468	-
Elarbeten	103 432	-
Bygglov sophus, flytt av sophus, asfalt	41 116	-
Övriga reparationer och underhåll	52 771	53 166
Klottersanering	2 935	-
Försäkringsersättningar samt ersättn enl förlikningsavtal med Pemox	-91 100	-8 900
Summa	225 487	206 606

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fjärrvärme	337 572	371 458
Tomträttsavgäld	121 500	90 600
Renhållning och städning	85 049	65 258
Fastighetsskatt fastighetsavgift	50 021	64 270
Kabel-TV	46 209	42 943
Försäkringspremier	37 033	35 229
Elkostnader	27 601	30 678
Bredbandskostnader	50 388	42 659
Vatten och avlopp	45 925	61 130
Personalkostnader trappstädning och gräsklippning	9 856	11 741
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 486
Övriga fastighetskostnader	9 794	13 049
Summa	820 948	832 501

Not 3 Hyresintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokalhyra och debiterad fastighetsskatt	288 044	289 173
Debitering bredband, kabelTV och kravavgifter	44 309	33 431
Uthyrning övernattningslägenhet	17 444	9 800
	349 797	332 404

Not 4 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Redovisningstjänster	82 367	96 169
Arvoden till styrelseledamöter och revisorer inkl sociala avgifter	57 565	57 565
Advokatkostnader	55 035	26 000
Föreningsavgifter SBC, SFF m fl	11 239	11 076
Kostnader årsstämma och städdag	3 246	3 464
Kontorsmaterial, telefon och porto	2 991	1 115
Övriga förvaltningskostnader	21 609	34 046
Summa	234 052	229 435

Not 5 Avskrivningar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsrenovering 1994-1995	186 802	186 802
Renovering tvättstuga	5 529	5 529
Ombyggnad balkonger	38 244	38 244
Föreningslokal	2 967	2 967
Värmekulvert	28 127	28 127
Ombyggnad gästrumslägenhet	27 802	27 802
Renoveringar 2013 (T78), innergård, källare, avlopp	50 312	27 505
Inventarier	31 927	31 927
Summa	371 710	348 903

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 407 415	6 890 403
-Nyanskaffningar		2 517 012
	<u>9 407 415</u>	<u>9 407 415</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 738 945	-5 421 970
-Årets avskrivning enligt plan	-339 783	-316 976
	<u>-6 078 728</u>	<u>-5 738 946</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 328 687	3 668 469
Taxeringsvärde byggnader:	14 510 000	25 269 000
Taxeringsvärde mark:	10 759 000	9 334 000
	<u>25 269 000</u>	<u>34 603 000</u>

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	159 646	159 646
	<u>159 646</u>	<u>159 646</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-74 720	-42 793
-Årets avskrivning enligt plan	-31 927	-31 927
	<u>-106 647</u>	<u>-74 720</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 999	84 926

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MS', 'AN', and 'MN'.

Not 8 Eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 091	48 065	-	-1 155 954	-415 473
Omföring av föreg års resultat			-	-415 473	415 473
Årets resultat					-422 978
Vid årets slut	36 091	48 065	-	-1 571 427	-422 978

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lån	Villkorsändring	Ränta	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank 275 739 950-2	2017-11-24	3 år (1,240%)	2 065 000	2 065 000
Swedbank 275 739 956-9	2015-05-28	3 mån(1,017%)	971 848	1 023 764
Swedbank 285 360 108-2	2017-11-24	3 år (1,240%)	1 500 000	1 500 000
Swedbank 285 416 278-7	2015-04-28	3 mån(1,568%)	300 000	300 000
Swedbank 285 449 580-7	2017-11-24	3 år (1,230%)	500 000	
			5 336 848	4 888 764


Förfallotidpunkter

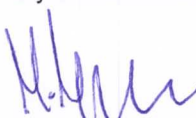
	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 271 848	51 916
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	4 065 000	207 664
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	4 629 184
	5 336 848	4 888 764

Underskrifter

Stockholm18/4.....2015


Joakim Österman
Styrelseordförande

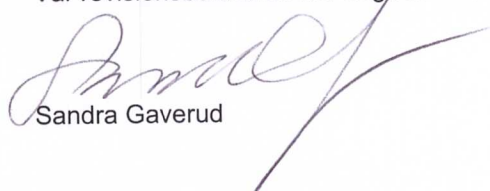

Marcus Strömbäck
Vice Ordförande


Magnus Nygren
Sekreterare


Arvid Rudberg
Kassör


Olof Carlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits19/4.....2015


Sandra Gaverud


Anna Larsson





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm

Org.nr. 702000-5984

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar. Vi tillstyrker även att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Midsommarkransen den 19 april 2015

Anna Larsson

Sandra Gaverud

Valda revisorer, Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm