

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-05-01 - 2015-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I föreningens verksamhet ingår också uthyrning av två affärslokaler.

Flerårsjämförelse*

	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	2 699 670	2 728 697	2 597 736	2 516 547	2 713 150
Balansomslutning	94 757 982	94 889 440	92 634 737	88 944 902	84 186 011
Soliditet (%)	69,81	69,78	63,40	66,01	65,81
Kassalikviditet (%)	1 010,08	821,47	156,78	541,01	1 171,72

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 30 november 2009 fastigheten Jordgubben 19 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett flerbostadshus som består av totalt 35 lägenheter och 2 affärslokaler. Antalet bostadsrätter uppgick per 30 april 2015 till 30. Antalet hyresrätter uppgick per 30 april 2015 till 5. Tomtarealen uppgår till 597 kvm och i detta ingår en mindre innergård. Den totala boytan uppgår till ca 2 369 kvm. Affärslokalernas yta uppgår tillsammans till ca 611 kvm.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Vardia Försäkring AB.

Fastighetens tekniska status

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll samt en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med den antagna underhållsplanen som upprättas av styrelsen enligt paragraf 12 i föreningens stadgar. Per 30 april 2015 bestod den antagna underhållsplanen av fyra prioriterade renoveringsåtgärder. De största projekten rör renovering av fönster och fasad samt översyn av balkonger. Styrelsen inledde diskussioner kring upphandlingen av dessa projekt redan under verksamhetsåret 2013/2014 men hamnade i tankar om huruvida vi inte borde göra ännu mer på en gång. Efter en del omtagningar och ytterligare diskussioner har beslut nu tagits att börja med fönster och balkongdörrar, dvs att hantera dessa som ett enskilt projekt. En projektledare har kontrakterats och styrelsen räknar med att ta tag i projektet under hösten 2015, så fort de nya säkerhetsdörrarna har installerats. Finansiering för fönstren är klar. Vill vi utöka projektet till att även åtgärda balkonger och fasad, är tanken att vi i så fall ska kunna låna upp det som behövs. Föreningen har gott om låneutrymme i ekonomin.

Under hösten 2015 kommer alla lägenheter att få nya säkerhetsdörrar; även detta är redan finansierat.

Under 2016 kommer föreningen att behöva utföra nya radonmätningar i fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Nordstaden AB för underhåll och ekonomisk förvaltning av fastigheten. I avtalet ingår så kallad teknisk förvaltning med juridiskt stöd. Styrelsen valde att betala extra för den tekniska förvaltningen under stambytesperioden för att säkerställa att föreningen fick hjälp med den mängd varierande frågor som uppstod kring ett så stort projekt. Eftersom upphandlingen av fasad- och fönsterrenoveringen har väckt en rad liknande frågor, har styrelsen valt att tills vidare fortsätta betala för det utvecklade tekniska stödet.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket. Byggnadens anskaffningskostnad uppgick till 81 139 000 inklusive kostnader för lagfart, pantbrev och övriga initialkostnader. Anskaffningen finansierades genom lån för föreningen motsvarande 28 207 775 samt insatser och upplåtelseavgifter motsvarande 52 931 225.

Per 30 april 2015 hade inga förändringar skett gällande årsavgiften, som uppgår till i genomsnitt ca 372 kr/kvm och år.

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi, inte minst på grund av det arbete Henrik Bergström och Barbro Mellström la ned på att omförhandla föreningens tre lån hos SEB under våren 2015. Lånen uppgår till sammanlagt 28 miljoner per 30 april 2015. Räntorna är på 0,70%, 1,20% respektive 0,71%. Det är en betydlig skillnad mot föreningens tidigare räntekostnader och tanken är att mellanskillnaden skall återinvesteras i fastigheten i form av renoveringsprojekt. Styrelsen ville också möjliggöra för utrymme för att uppta ytterligare lån i det fall vi beslutar att genomföra flera större renoveringsprojekt samtidigt. Något sådant beslut är dock inte taget ännu.

En av föreningens övergripande och långsiktiga mål är att räntekostnaderna inte ska överstiga de fyra procent på vilken den ursprungliga ekonomiska planen är baserad. Det är glädjande att vi inte behöver fundera på detta under nästa verksamhetsår.

Det bör också noteras att föreningen har medel på konto som vi intjänat vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Dessa medel kommer att användas till förbättringar i fastigheten, t.ex. byte till nya säkerhetsdörrar för alla lägenheter, som sker i september/oktober 2015.

Verksamhet under året

Som redan beskrivits under rubriken Fastighetens tekniska status, har styrelsearbetet i år kretsat mycket kring planer för att åtgärda fönster, balkonger och fasad. Styrelsen har träffat konsulter, projektledare och även större parter såsom HSB för att få bästa möjliga inblick i hur sådana här projekt ska bedrivas. Per 30 april 2015 hade styrelsen beslutat byta ut fönster och balkongdörrar som ett enskilt projekt. En projektledare har kontrakterats och styrelsen räknar med att lägga fokus på projektet från och med hösten 2015.

Upphandling har skett av nya säkerhetsdörrar för alla lägenheter. De nya dörrarna bekostas fullt ut av föreningen och installeras under hösten 2015. I samband med bytet till nya dörrar kommer föreningen att byta system för posthantering. Lägenhetsbehöriga postfack kommer att installeras i porten, medan medlemmarnas morgontidningar lämnas i en behållare bredvid respektive lägenhetsdörr.

Under hösten 2014 installerades bredband i hela fastigheten. Leverantören heter Ownit och vår projektledare var Magnus Wallenstrand. För de som märker skillnad lär det nya bredbandet leverera våra e-mejls och annat i en väldig fart. Eller så märker vi det på hur många streamade TV-program vi kan ta del av utan problem via våra nätverksanslutningar.

Vi fick en ny hyresgäst i restauranglokalen: Phil's Burger. Köerna har ringlat långa i princip sedan den första dagen de slog upp dörrarna till den nyrenoverade lokalen. Vår ordförande Kenth Raffolt skötte förhandlingarna när Phil's övertog kontraktet från Picante och han har fortsatt god kontakt med ägarna. Det har behövts eftersom burger-konceptets popularitet har lett till högre belastning på bl.a. vår sophantering. Phil's har visat sig vara en bra hyresgäst som hör samman våra problem och gör allt de kan för att hjälpa till att lösa dem. Och så fick alla boende i huset rabattkort, vilket ju inte skadar. Phil's är i skrivande stund på väg att öppna sin fjärde lokal i Stockholm, men originalet finns här hos oss!

En sorglig notering: Tullie Fahlström, 4tr, lämnade sin hyresrätt till styrelsens förfogande i början av 2015. Hon flyttade till ett ålderdomshem efter att ha bott fler än 60 år i vår fastighet.

Väsentliga händelser under det kommande verksamhetsåret

Verksamheten är fortsatt inriktad på större renoveringsprojekt och trivselförbättrande åtgärder, såsom renovering av fasad och fönster.

Styrelsen

Brf Jordgubben 19:s styrelse har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande: Kenth Raffolt

Sekreterare: Henrik Bergström

Kassör: Fredrik Olander

Ordinarie ledamot: Marianne Möller

Ordinarie ledamot: Magnus Wallenstrand

Suppleant: Kristina Radford

Suppleant: Eva Johansson

Suppleant: Barbro Mellström

Föreningen tecknas gemensamt av två av de ordinarie styrelseledamöterna.

Under perioden 1 maj 2014 till 30 april 2015 hölls 18 styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia Försäkring AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket per 18 december 2006.

X
KR
MM
MW
AO

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Revisor

Auktoriserad revisor Margareta Kleberg har i uppdrag att granska föreningens räkenskaper för 2014/2015.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-98 815
årets resultat	<u>-55 820</u>
	-154 635
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	172 000
i ny räkning överföres	<u>-326 635</u>
	-154 635

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>2 699 670</u> 2 699 670	<u>2 728 697</u> 2 728 697
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-95 736	-243 280
Drift	2	-863 420	-744 847
Administrationskostnader	3	-124 136	-418 535
Fastighetsskatt		-156 715	-259 512
Avskrivningar	4,5	<u>-730 205</u> -1 970 212	<u>-435 995</u> -2 102 169
Rörelseresultat		729 458	626 528
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 025	12 282
Räntekostnader		<u>-791 303</u> -785 278	<u>-920 059</u> -907 777
Resultat efter finansiella poster		-55 820	-281 249
Årets resultat		<u>-55 820</u>	<u>-281 249</u>

Handwritten blue ink marks and signatures at the bottom right of the page, including the letters "KR", "MM", and "AO".

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

	Not	2015-04-30	2014-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	88 451 914	89 161 107
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>259 039</u>	<u>189 113</u>
		88 710 953	89 350 220
Summa anläggningstillgångar		88 710 953	89 350 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 735	6 125
Övriga fordringar		13 362	13 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>53 387</u>	<u>136 794</u>
		69 484	156 417
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>5 977 545</u>	<u>5 382 803</u>
Summa kassa och bank		5 977 545	5 382 803
Summa omsättningstillgångar		6 047 029	5 539 220
SUMMA TILLGÅNGAR		94 757 982	94 889 440

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR", "MM", and "TO".

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

	Not	2015-04-30	2014-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		60 250 788	60 250 788
Upplåtelseavgifter		5 667 020	5 667 020
Fond för yttre underhåll		396 146	224 146
		<u>66 313 954</u>	<u>66 141 954</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-98 815	354 434
Årets resultat		-55 820	-281 249
		<u>-154 635</u>	<u>73 185</u>
Summa eget kapital		<u>66 159 319</u>	<u>66 215 139</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	28 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 874	71 728
Skatteskulder		6 994	7 888
Övriga skulder		158 516	146 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 279	447 940
Summa kortfristiga skulder		<u>598 663</u>	<u>674 301</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 757 982	94 889 440
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "MM", and "to".

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip.

Föreningen har valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på väsentliga komponenter som bedöms ha en kvarvarande nyttjandeperiod. Följande avskrivningstid har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

	Antal år
Byggnadskomponenter	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014/2015	2013/2014
	Årsavgifter bostäder	787 283	759 945
	Hysesintäkter bostäder	371 055	430 477
	Hysesintäkter lokaler	1 366 576	1 313 709
	Fastighetsskatt	112 586	115 286
	Pant- & överlåtelseavgift	5 781	8 678
	Övrigt	56 389	100 602
		<u>2 699 670</u>	<u>2 728 697</u>
Not 2	Drift	2014/2015	2013/2014
	Snöskottning	3 596	3 596
	Städning	44 938	42 614
	Fastighetsel	48 568	46 105
	Fjärrvärme	364 300	320 316
	Vattenavgifter	48 770	48 225
	Sophämtning	27 600	35 550
	Fastighetsförsäkring	34 786	43 024
	Förvaltaravtal	130 145	130 110
	Övrigt	160 717	75 307
		<u>863 420</u>	<u>744 847</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MM", "MS", "MM", and "MM".

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administrationskostnader	2014/2015	2013/2014
Administration	30 142	29 426
Trivselaktiviteter	5 911	528
Konsultarvoden	6 250	50 237
Styrelsearvoden*	23 360	227 000
Lagstadgade soc.avgifter*	4 191	69 774
Revisionsarvoden	54 282	41 570
	<u>124 136</u>	<u>418 535</u>

Styrelsearvoden och soc. avgifter - för mycket uppbokat i bokslutet fg år. (Under året har 84 360 kr betalats ut i styrelsearvode samt 24 621 kr i sociala avgifter).

Not 4 Byggnader och mark	2015-04-30	2014-04-30
Ingående anskaffningsvärde	90 210 653	90 087 482
Inköp/förbättringsarbeten	0	123 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>90 210 653</u>	<u>90 210 653</u>
Ingående avskrivningar	-1 049 546	-634 563
Årets avskrivningar	<u>-709 193</u>	<u>-414 983</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 758 739</u>	<u>-1 049 546</u>
Utgående redovisat värde	88 451 914	89 161 107
Redovisat värde byggnader	49 587 582	50 296 775
Redovisat värde mark	<u>38 864 332</u>	<u>38 864 332</u>
	88 451 914	89 161 107
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	57 321 000 26 000 000	57 321 000 26 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2015-04-30	2014-04-30
Ingående anskaffningsvärde	210 125	210 125
Inköp	<u>90 938</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 063	210 125
Ingående avskrivningar	-21 012	0
Årets avskrivningar	<u>-21 012</u>	<u>-21 012</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-42 024</u>	<u>-21 012</u>
Utgående redovisat värde	259 039	189 113

Not 6 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 250 788	5 667 020	224 146	73 185
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			172 000	-172 000
Årets resultat				<u>-55 820</u>
Belopp vid årets utgång	<u>60 250 788</u>	<u>5 667 020</u>	<u>396 146</u>	<u>-154 635</u>

kr HS
MM
40

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2015-04-30	2014-04-30
	Lån och bindningstid		
	SEB - löst	0	6 000 000
	SEB - löst	0	11 000 000
	SEB - löst	0	11 000 000
	SEB - rörligt	9 300 000	0
	SEB - 2020-03-28	9 300 000	0
	SEB - 2017-03-28	9 400 000	0
		<hr/> 28 000 000	<hr/> 28 000 000

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

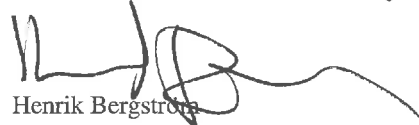
Stockholm den 9/10-15



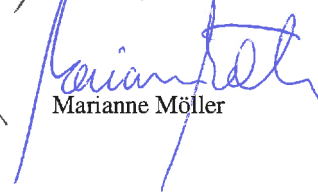
Kenth Raffolt



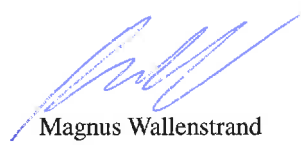
Fredrik Olander



Henrik Bergström

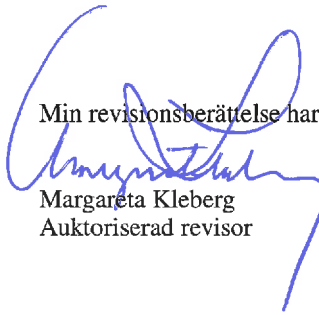


Marianne Möller



Magnus Wallenstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/10 2015



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Jordgubben 19

769615-7341

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jordgubben 19 för räkenskapsåret 2014.05.01 - 2015.04.30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

X

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsår 2014.05.01 - 2015.04.30

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

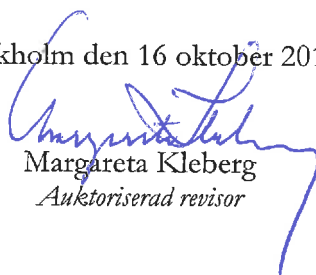
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 oktober 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B