

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30

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

MM
KR
EK
G
MM

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Information om 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*

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010
Nettoomsättning	2 728 697	2 597 736	2 516 547	2 713 150	1 087 923
Balansomslutning	94 889 440	92 634 737	88 944 902	84 186 011	80 222 654
Soliditet (%)	69,78	63,40	66,01	65,81	64,05
Kassalikviditet (%)	821,47	156,78	541,01	1 171,72	605,46

*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 2014 till 30. Antalet hyresrätter uppgick per 30 april 2014 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 Trygg-Hansa AB.

Föreningens 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 2014 bestod den antagna underhållsplanen av fem poster för åtgärd. Det främsta projektet, nu när stambytet är utfört, rör renovering av fönster och fasad, samt översyn av balkonger. Styrelsen inledde diskussioner kring upphandlingen redan under föregående verksamhetsår men har av olika skäl ännu inte fastslagit hur projektet skall genomföras. Det finns fog för att göra en grundligare renovering än styrelsen ursprungligen föreställt sig, och att i samband med en större renovering även upplåta vindsutrymme för ombyggnation till framtida lägenheter. Finansieringen för det ursprungliga projektet är klart, men om styrelsen anser att projektet behöver utökas, kommer styrelsen att behöva se över finansieringen.

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 har valt att betala extra för denna tjänst 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 2014 hade inga förändringar skett gällande årsavgiften, som uppgår till i genomsnitt ca 372 kr/kvm och år.

X
KR
OK
S
M

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Föreningens ekonomi

Föreningen innehar tre lån hos SEB, som sammanlagt uppgick till 28 miljoner per 30 april 2014. Dessa tre lån är bundna för att säkerställa att räntekostnaderna inte överstiger de fyra procent på vilken den ursprungliga ekonomiska planen är baserad. Ett fjärde lån togs under slutet av 2012 för att slutföra stambytet, men detta lån amorterades bort i mars 2014.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Två faktorer kan påverka föreningens ekonomi negativt de närmaste åren: 1. Att fasad- och fönsterrenoveringen blir dyrare än förutsett. 2. Att det kan bli aktuellt med en amorteringsplan eftersom föreningen per 30 november 2014 har uppburit de tre ursprungliga lånen amorteringsfritt i fem år. Om så blir fallet, kommer styrelsen i första hand att söka finansiering antingen genom att uppbära nya lån eller genom att höja avgifterna.

Verksamhet under året

Verksamhetsåret 2013-2014 har varit betydligt lugnare än föregående verksamhetsår, som ju dominerades av stambytet. En hel del har ändå hunnits med.

Verksamhetsåret inleddes med en helöversyn av fastighetens låssystem. Lindells låsservice fick i uppdrag att byta ut alla våra lås och nya nycklar delades ut till de boende.

Två av föreningens hyresrätter omvandlades till bostadsrätter, vilket gav ett välkommet tillskott till föreningens finanser, även om det kändes sorgligt att en av dessa hyresgäster, Joel Larsson, som bott i huset i över 40 år, lämnade oss för ett permanent boende i Dalarna.

Under hösten 2013 satte styrelsen igång att måla om trapphuset på eget bevåg. Tanken var att fräscha upp trapphuset för en ringa summa i väntan på en mer professionell renovering när de större projekten blir klara. Ordförande Kenth Raffolt gick in med liv och lust för projektet och fick god hjälp av andra styrelseledamöter samt kaffe och fika av grannarna. Det här var ett roligt och lite tokigt projekt som gav resultat; trapphuset känns ljusare och renare och det blir lättare att stå ut med det tills övriga renoveringsprojekt rots i hamn.

Ett annat lyft för fastigheten har den nya restaurangen Phil's Burger visat sig vara. Hyreskontraktet för restaurang Picante, som drivit restaurangverksamhet hos oss i många år, övertogs i mars månad 2014 av nya ägare. Efter ca sex veckors renovering öppnades dörrarna till vad som hittills visat sig vara ett oerhört populärt koncept: hamburgerbaren Phil's Burger. Per 30 april 2014 hade styrelsen fattat beslut om en lösning beträffande fiber i fastigheten. Men eftersom extrastämman, där lösningen klubbades igenom, inte hölls förrän i maj 2014, kommer detta projekt att redovisas i nästa års verksamhetsberättelse.

Utänför styrelsens arbete, men givetvis med styrelsens godkännande, har renoveringen av de öppna spisarna i de lägenheter som har sådana bedrivits. Henrik Bergström, 4tr, visade sig vara en superb projektledare, och i början av 2014 kunde de första eldarna göras upp i spisarna. Eldningsförbud råder således inte längre 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. X

MM
KR
KR
G

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Styrelsen

Brf Jordgubben 19:s styrelse har följande sammansättning:

Ordförande: Kenth Raffolt
Sekreterare: Kristina Radford
Kassör: Eva Johansson
Ordinarie ledamot: Marianne Möller
Ordinarie ledamot: Magnus Wallenstrand
Suppleant: Gunnel Pettersson
Suppleant: Marita Pierre
Suppleant: Sara Wahlgren

Föreningen tecknas gemensamt av två av de ordinarie styrelseledamöterna.

Under perioden 1 maj 2013 till 30 april 2014 hölls 16 styrelsemöten. Utöver detta har styrelsen sammanträffat en gång på hösten och en gång på våren för en närmare granskning av föreningens ekonomi; vid dessa tillfällen fördes ej protokoll. Övriga möten där styrelsen i sin helhet eller i form av utvalda representanter sammanträffat har rört möten med offertlämnare i samband med förberedelser för uppköp av fasad- och fönsterrenovering, samt med överlåtelsen av den ena affärslokalen från restaurang Picante till restaurang Phil's Burger.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa AB.

Föreningens stadgar

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

Revisor

Auktoriserad revisor Margareta Kleberg har i uppdrag att granska föreningens räkenskaper för 2013/2014.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	354 434
årets resultat	-281 249
	<hr/>
	73 185
Styrelsen föreslår att	
till fond yttre underhåll reserveras	172 000
i ny räkning överföres	-98 815
	<hr/>
	73 185

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

KR
MM
KR
KR
SJ

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>2 728 697</u> 2 728 697	<u>2 597 736</u> 2 597 736
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-243 280	-86 303
Drift	2	-744 847	-822 265
Administrationskostnader	3	-418 535	-298 689
Fastighetskatt	6	-259 512	-155 776
Avskrivningar	4,5	<u>-435 995</u>	<u>-191 799</u>
		-2 102 169	-1 554 832
Rörelseresultat		626 528	1 042 904
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 282	49 936
Räntekostnader		<u>-920 059</u>	<u>-1 069 529</u>
		-907 777	-1 019 593
Resultat efter finansiella poster		-281 249	23 311
Årets resultat		<u>-281 249</u>	<u>23 311</u>

MM KR SJ
MM KR

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2014-04-30

2013-04-30

4

5

89 161 107

189 113

89 350 220

89 452 919

210 125

89 663 044

Summa anläggningstillgångar

89 350 220

89 663 044

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 125

13 498

136 794

156 417

87 853

167 401

61 073

316 327

Kassa och bank

5 382 803

2 655 366

Summa omsättningstillgångar

5 539 220

2 971 693

SUMMA TILLGÅNGAR**94 889 440****92 634 737**

MM
KR
KR
G

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

		2014-04-30	2013-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		60 250 788	56 584 718
Upplåtelseavgifter		5 667 020	1 576 060
Fond för yttre underhåll		224 146	52 146
		<u>66 141 954</u>	<u>58 212 924</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		354 434	503 123
Årets resultat		-281 249	23 311
		<u>73 185</u>	<u>526 434</u>
Summa eget kapital		<u>66 215 139</u>	<u>58 739 358</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	28 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>28 000 000</u>	<u>32 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 728	1 293 772
Aktuell skatteskuld		7 888	9 436
Övriga skulder		146 745	179 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 940	412 397
Summa kortfristiga skulder		<u>674 301</u>	<u>1 895 379</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 889 440	92 634 737
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MM
MM
KR
KR
G

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013/2014	2012/2013
Årsavgifter bostäder	759 945	739 381
Hysesintäkter bostäder	430 477	385 473
Hysesintäkter lokaler	1 313 709	1 320 167
Fastighetsskatt moms	115 286	105 589
Pant & överlåtelseavgift	8 678	12 560
Övrigt	100 602	34 565
	<hr/> 2 728 697	<hr/> 2 597 735

Not 2 Drift	2013/2014	2012/2013
Snöskottning	3 596	3 596
Städning	42 614	22 515
Fastighetsel	46 105	40 070
Fjärrvärme	320 316	419 093
Vattenavgifter	48 225	47 783
Sophämtning	35 550	29 041
Fastighetsförsäkring	43 024	38 985
Förvaltaravtal	130 110	129 797
Övrigt	75 307	91 385
	<hr/> 744 847	<hr/> 822 265

MM KR KR 5
MM

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administration	2013/2014	2012/2013
Administration	29 426	33 707
Trivselaktiviteter	528	1 250
Konsultarvoden	50 237	38 470
Styrelsearvoden	227 000	146 426
Lagstadgade soc.avgifter	69 774	42 773
Revisionsarvoden	41 570	36 063
	<u>418 535</u>	<u>298 689</u>

I ovan angivna styrelsearvode ingår årets arvode samt den del av fg års arvode som inte var uppbokat.

Not 4 Byggnader och mark	2014-04-30	2013-04-30
Ingående anskaffningsvärde	90 087 482	77 329 309
Inköp / förbättringsarbeten	123 171	12 758 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>90 210 653</u>	<u>90 087 482</u>
Ingående avskrivningar	-634 563	-442 764
Årets avskrivningar	-414 983	-191 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 049 546</u>	<u>-634 563</u>
Utgående redovisat värde	89 161 107	89 452 919
Redovisat värde byggnader	50 296 775	50 588 587
Redovisat värde mark	<u>38 864 332</u>	<u>38 864 332</u>
	89 161 107	89 452 919

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år för byggnader.
Avskrivning på förbättringsarbeten görs med mellan 2-10%.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	57 321 000	57 321 000
	26 000 000	26 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2014-04-30	2013-04-30
Ingående anskaffningsvärde	210 125	0
Inköp	0	210 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>210 125</u>	<u>210 125</u>
Årets avskrivningar	-21 012	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 012</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	189 113	210 125

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 6 Fastighetsskatt	2014-04-30	2013-04-30
------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsskatten inkluderar hela kalenderåret 2014 till skillnad mot tidigare år då fastighetsskatten är periodiserad.

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	56 584 718	1 576 060	52 146	526 434
Tillfört under året	3 666 070	4 090 960		
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:				
Avsättn. till yttre fond			172 000	-172 000
Årets resultat				-281 249
Belopp vid årets utgång	<u>60 250 788</u>	<u>5 667 020</u>	<u>224 146</u>	<u>73 185</u>

KW
MM
KR
KR
G

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån
SEB
SEB
SEB
SEB

Bundet till
2015-03-28
2015-03-28
2015-03-28
2013-06-18

2014-04-30

6 000 000
11 000 000
11 000 000
0

28 000 000

2013-04-30

6 000 000
11 000 000
11 000 000
4 000 000

32 000 000

Stockholm den 25 september 2014



Kenth Raffolt



Kristina Radford



Eva Johansson




Marianne Möller



Magnus Wallenstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 september 2014



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 2013.05.01 - 2014.04.30.

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 2014 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. 

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 2013.05.01 - 2014.04.30

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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 29 september 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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