

Styrelsens kommentarer till årsredovisningen 2013

Nedan förklarar vi begrepp som upplåtelseavgifter, avskrivningar och ansamlat resultat samt beräknar vårt kassaflöde under 2013.

Avskrivningar och Årets resultat (se sid 6) samt Kassaflöde

2013 års resultat var -260.701 kr efter avskrivningar på 950.527 kr.

Avskrivningarna består till en del av avskrivning på byggnaden med 339.846 kr per år ned till noll kr år 2205 (200 år efter förvärvet). Auktoriserade revisorer kräver, enligt god redovisningssed, att denna avskrivning görs. Under perioden 2005–2013 har avskrivningar på byggnaden gjorts med 2.803.730 kr. Styrelsen anser dock att även om byggnadens värde skulle minska, så stiger vår friköpta tomts värde mer än denna minskning.

Resterande del av avskrivningarna, 610.681 kr, är avskrivningar för de förbättringar på fastigheten, som gjordes åren efter förvärvet av denna. Dessa förbättringar har vi emellertid redan bekostat med medel från lägenhetsförsäljningar (se nedan).

2013 års kassaflöde (vinst i verksamheten) blev således ett överskott på $-260.701 + 950.527 = +689.826$ kr. Därutöver hade vi under 2013 extraordinära kostnader på ca 300.000 kr (PCB-sanering, juridiska kostnader, ljuddämpning och ombyggnad av fläktar), som tagits på resultatet. Föreningens kassaflöde exklusive extraordinära kostnader, var alltså i storleksordningen +1.000.000 kr under 2013.

Upplåtelseavgifter (se sid 8)

Vinster från försäljning av lägenheter, som inte var med vid ombildningen år 2005, redovisas som "Upplåtelseavgifter". Dessa adderas till det egna kapitalet, vilket gör att de inte kommer med när man beräknar de ansamlade resultaten.

Föreningen har t.o.m. 2013 sålt fem lägenheter för sammanlagt 19.608.175 kr. Av detta belopp redovisas 9.038.685 kr som insatser och resterande, 10.569.490 kr redovisas som upplåtelseavgifter.

Styrelsen anser att upplåtelseavgifterna ska betraktas som vinstmedel.

Summa ansamlad förlust (se sid 5)

Den ansamlade förlusten 2013 redovisas till -4.513.319 kr.

Om man enligt ovan betraktar upplåtelseavgifterna som vinster, skall 10.569.490 adderas, och förlusten blir då istället en ansamlad vinst på + 6.056.171 kr.

Och om man delar vår uppfattning att byggnaden plus den friköpta tomten inte är värda noll kr år 2205, så ökar den ansamlade vinsten med 2.803.730 kr (se ovan) till + 8.859.901 kr.

Slutsats

Föreningens ekonomi är god. Trots de låga avgifterna har vi ett starkt kassaflöde.

Föreningens ekonomiska historia

Föreningen tillträdde fastigheten Snickaren 15 den 1 oktober 2005. Köpeskillingen var **138 Mkr**. Om man räknar på totalytan 7269 kvm, var priset i genomsnitt för bostäder, butikslokaler och garage ca 19000 kr/kvm.

Vid köpet uppgick låneskulden till **62,35 Mkr**. Den 31/12 2013 var låneskulden **49,5 Mkr** och 1/4 2014 gjordes ytterligare en amortering med 1,5 Mkr, så att låneskulden nu är **48 Mkr**.

Som nämnts har fem lägenheter sålts mellan 2005 och 2012 för sammanlagt drygt **19,6 Mkr**. En lägenhet om 4 rok på 137 kvm på plan 1 återstår som hyresrätt.

Som beskrivits i verksamhetsberättelsen, igångsattes ett stort antal projekt efter köpet av fastigheten. Det största var ventilationsprojektet, där vi genom värmeåtervinning sparar ca 600.000 kWh/år (ungefär samma i kronor). Sammanlagda kostnaden för alla projekten var **ca 13 Mkr**. Trots att vi har finansierat projekten med lägenhetsförsäljningar, får vi "betala" projekten en gång till genom avskrivningar, som ger oss en relativt stor ansamlad förlust.

Avgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014. Efter senaste sänkningen är avgiften för t.ex. en lägenhet på 4 rok och 124 kvm, högst 2.562 kr/månad. Våra avgifter är nu sammanlagt 1.185 tkr/år. Avgifterna har satts i relation till våra kassaflöden och inte i förhållande till resultaten efter avskrivningar.

Lokalhyrorna uppräknas i stort sett med konsumentprisindex. Mellan 2006 och 2014 har K-index stigit med ca 11%, vilket gjort att hyrorna på våra sju butikslokaler stigit med ca 330 tkr. Inga övriga omförhandlingar av lokalhyrorna har gjorts.

Föreningen band den 1/10 2005 ett lån på 27 Mkr på 10 år till 3,52% ränta, vilket betraktades som förmånligt vid denna tidpunkt. När lån har konverterats på senare år, har styrelsen valt korta bindningstider. På vårt 3-månaderslån på 11 Mkr är räntan idag 2,04%. Räntekostnaden 2013 var drygt 1.600 tkr och den torde bli ca 200 tkr lägre 2014.

Föreningen går nu in i en lugn period när det gäller investeringar. Detta medför att vi har ännu större möjlighet att göra amorteringar, så att vårt ränteberoende minskas.

Stockholm i april 2014

Styrelsen Brf Snickaren 15