

Styrelsens kommentarer till årsredovisningen 2014

Årets resultat och avskrivningar

2014 års resultat var -809.220 kr efter avskrivningar på 1.290.374 kr (se sid 6).

Avskrivningarna har från och med 2014 höjts så att byggnaden och ombyggnader ska skrivas av på 100 år i stället för som tidigare på 200 år. Auktoriserade revisorer kräver, enligt god redovisningssed, att avskrivningar görs på detta sätt. Styrelsen anser dock att även om byggnadens värde skulle minska, så stiger vår friköpta tomts värde mer än denna minskning.

En stor del av avskrivningarna beror på de förbättringar på fastigheten, som gjordes åren efter förvärvet av denna. Dessa förbättringar har vi bekostat med medel från lägenhetsförsäljningar (se nedan).

Kassaflöde

2014 års kassaflöde blev positivt med ett överskott på $-809.220 + 1.290.374 = +481.154$ kr. Under 2014 har vi haft extraordinära kostnader och en extraordinär intäkt på tillsammans ca 670 tkr (föreningslokal, rörarbeten, ventilation, tvist m.m), som tagits på resultatet. Föreningens kassaflöde, om vi inte haft de extraordinära kostnaderna och intäkten, hade blivit i storleksordningen +1.150 tkr.

Upplåtelseavgifter

Vinster från försäljning av lägenheter, där den boende valde att kvarstå som hyresgäst när föreningen köpte fastigheten år 2005, redovisas som "Upplåtelseavgifter" (se sid 8). Dessa adderas till det egna kapitalet, vilket gör att de inte kommer med när man beräknar de ansamlade resultaten.

Man borde hellre se upplåtelseavgifterna som en vinst, vilket det ju egentligen är.

Föreningen har t.o.m. 2014 sålt fem lägenheter för sammanlagt 19.608.175 kr. Av detta belopp redovisas 10.569.490 kr som upplåtelseavgifter.

Ansamlade resultat

Den ansamlade förlusten 2014 redovisas till -5.322.539 kr (se sid 5).

Om man enligt ovan betraktar upplåtelseavgifterna som vinster, skall 10.569.490 kr adderas, och förlusten blir då istället en ansamlad vinst på + 5.246.951 kr.

Men i verkligheten är det så här: Fastighetens taxeringsvärde är 150 Mkr. Skatteverket sätter taxeringsvärdet till 75% av ett lågt beräknat marknadsvärde. Marknadsvärdet är idag således minst 200 Mkr. Föreningen köpte fastigheten för 138 Mkr år 2005. Vi har således i verkligheten gjort en ansamlad vinst på minst 60 Mkr hittills.

Slutsats

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

Föreningens ekonomiska historia

Föreningen tillträdde fastigheten Snickaren 15 den 30 september 2005. Köpeskillingen var **138 Mkr**. Räknat på totalytan 7269 kvm var föreningens pris i genomsnitt ca 19.000 kr/kvm för bostäder, butikslokaler och garage.

Vid köpet uppgick låneskulden till **62,35 Mkr**. Den 31/12 2014 hade låneskulden amorterats ner till **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 belopp i kronor). Sammanlagda kostnaden för alla projekten har hittills varit **ca 14 Mkr**.

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 uppgår nu sammanlagt till 1.185 tkr/år.

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 30/9 2005 ett lån på 27 Mkr på 10 år till 3,52% ränta, vilket betraktades som förmånligt vid denna tidpunkt. När detta lån konverteras den 30/9 2015 bör man kunna räkna med väsentligt lägre räntekostnader. Räntekostnaden 2014 var 1.400 tkr och den torde bli ca 150 tkr lägre 2015 och ännu lägre 2016.

Stockholm i april 2015

Styrelsen i Brf Snickaren 15