

Årsredovisning

för

Brf Nordan 28

716421-1323

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Nordan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Nordan 28 byggdes 1929 och har värdeår 1940. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 917 kvm och utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 992 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av egen resi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte Vattenledningen.

Byte mangel och tvättmaskin. .

Åtgärd utav vattenskada lgh 1

Rör byte nedre delen utav stammen

Byte utav värme mätare och ventil.

Byggnadens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad	2007
Värmeanläggning	2007
Hiss	2010
Renovering tvättstuga	2012
Värmekablar i stuprör	2012
Konsulter för vind	2013
Tak	2011,2014

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtit under året.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ann-Kristin Håkansson	Ordförande
Ingela Norgren	Kassör t.om. 2016-10-11
Paul Pourian	Kassör fr.o.m.2016-10-11
Inger Östh	Sekreterare
Johan Carsen	Ledamot
Leane Sundström	Ledamot
Paul Pourian	Suppleant t.om. 2016-10-11.

Revisor har varit Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå. .

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3:e och 24:e maj 2016. Extra stämman hölls den 20: och 9:e mars 2016.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Johan Carsen och Paul Pourian

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 35 600 000 kr varav 18 200 000 kr avser mark. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	967 583	1 325 893	919 106	870 943
Resultat efter fin. poster	-203 676	112 824	-50 028	-105 346
Soliditet (%)	69,2	69,8	69,4	95,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	478	478	478	452
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 045	2 055	2 066	180
Elkostnad/kvm totalyta	26	21	20	27
Värmekostnad/kvm totalyta	172	155	150	185
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	15	13
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	18	18	18	18

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 619 559	201 103	56 743	-2 616 696	112 824	9 373 533
Reservering yttre fond		34 000		-34 000		0
Reservering balkongfond			9 968			9 968
Disposition av föregående års resultat:				112 824	-112 824	0
Årets resultat					-203 676	-203 676
Belopp vid årets utgång	11 619 559	235 103	66 711	-2 537 872	-203 676	9 179 825

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 503 872
avsättning fond för yttre underhåll	-34 000
årets förlust	-203 677
	-2 741 549
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 741 549
	-2 741 549

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	967 582	1 325 893
Summa rörelseintäkter		967 582	1 325 893
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-688 108	-688 754
Övriga externa kostnader	3	-100 544	-139 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 634	-343 398
Summa rörelsekostnader		-1 146 286	-1 171 833
Rörelseresultat		-178 704	154 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 004	-41 269
Summa finansiella poster		-24 973	-41 236
Resultat efter finansiella poster		-203 677	112 824
Resultat före skatt		-203 677	112 824
Årets resultat		-203 677	112 824

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 482 477	12 568 033
Summa materiella anläggningstillgångar		12 482 477	12 568 033
Summa anläggningstillgångar		12 482 477	12 568 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 698	0
Övriga fordringar		2 648	393 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 195	26 300
Summa kortfristiga fordringar		33 541	419 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		839 313	529 470
Summa kassa och bank		839 313	529 470
Summa omsättningstillgångar		872 854	948 775
SUMMA TILLGÅNGAR		13 355 331	13 516 808

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 619 559	11 619 559
Fond för yttre underhåll		235 103	201 103
Övriga fonder		66 711	56 743
Summa bundet eget kapital		11 921 373	11 877 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 537 873	-2 616 696
Årets resultat		-203 677	112 824
Summa fritt eget kapital		-2 741 550	-2 503 872
Summa eget kapital		9 179 823	9 373 533
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 924 000	3 944 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-20 000	-20 000
Summa långfristiga skulder		3 904 000	3 924 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		93 807	63 759
Förutbetalda avgifter och hyror		81 823	79 962
Upplupna kostnader	8	75 878	55 554
Summa kortfristiga skulder		271 508	219 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 355 331	13 516 808

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och VA (stammar)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år
Fastighetsförbättringar	200 år
Renovering av tvättstuga	200 år
Konsulter för vind	200 år
Gårdsupprustning	20 år
Ombyggnation balkonger	20 år
Fasad	20 år
Värmeanläggning	15 år
Hiss	50 år
Tak	50 år
Värmeväxlare	10 år
Tvättstuga	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	916 650	916 650
Årsavgifter övriga objekt	480	480
Pantförskrivningsavgift	443	3 558
Överlåtelseavgift	4 432	5 565
Öres- och kronutjämning	-26	-23
Försäkringsersättning	45 000	389 888

Brf Nordan 28
Org.nr 716421-1323

8 (11)

Övriga rörelseintäkter

604
967 583

9 775
1 325 893

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	0	9 375
Städning grundavtal	36 705	27 768
Sotning	18 000	0
OVK	0	15 625
Serviceavtal	0	4 042
Hiss serviceavtal	12 858	12 498
Bostadsrätt	1 438	0
Källarutrymme	15 000	0
Dörrar och lås	14 825	0
VA	0	26 003
Ventilation	17 443	3 770
El	0	1 231
Hissar	38 261	14 406
Fönster	1 695	5 131
Gård	13 242	898
Försäkringsskada	0	114 188
Vattenskada	11 018	9 700
Övriga rep./underhåll	19 105	5 313
Elavgifter	49 242	41 035
Uppvärmning	329 345	297 764
Vatten	31 124	24 688
Sophämtning	12 070	12 301
Grovsopor	4 495	2 816
Fastighetsförsäkring	32 271	30 735
Kabel-tv	4 612	4 608
Kommunal fastighetsavgift	25 360	24 860
	688 109	688 755

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	1 105	0
Förbrukningsmaterial	19 252	2 756
Administration, kontorsmaterie	2 593	2 384
Styrelseomkostnader	2 700	3 880
Revisionsarvode extern revisor	10 063	9 063
Möteskostnader	16 590	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 132	35 132
Extrareb. ekonomiskförvaltn	2 147	5 235
Konsultarvoden	0	2 188
Bankkostnader	4 033	3 894
Juridisk konsultation	0	70 000
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	1 979	199
	100 544	139 681

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 528 722	12 903 829

Inköp	272 079	624 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 800 801	13 528 722
Ingående avskrivningar	-2 380 690	-2 037 292
Årets avskrivningar	-357 634	-343 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 738 324	-2 380 690
Utgående redovisat värde	11 062 477	11 148 032
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	19 000 000
	35 600 000	36 000 000
Bokfört värde byggnader	10 804 634	11 148 032
Bokfört värde mark	1 420 000	1 420 000
	12 224 634	12 568 032

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	16 511	15 760
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 878	8 783
Förutbetald kabel-tv	1 202	1 153
Förutbetalt serviceavtal	604	604
	27 195	26 300

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,50	3 mån	1 939 000	1 939 000
Swedbank Hypotek	0,50	3 mån	1 700 000	1 700 000
Swedbank Hypotek	0,94	3 mån	285 000	305 000
			3 924 000	3 944 000

Kortfristig del av långfristig skuld	20 000	20 000
--------------------------------------	--------	--------

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 179 000	4 179 000
	4 179 000	4 179 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	1 680	2 661
Upplupen kostnad revisionsarvode	9 000	9 000
Upplupen kostnad värme	45 355	37 992
Upplupen kostnad el	5 584	3 529
Upplupen kostnad hissar	9 888	0
Upplupen kostnad städning	4 371	2 371
	75 878	55 553

Stockholm den / 2017

Ann-Kristin Håkansson
Ordförande

Paul Porlan
Kassör

Inger Östh
Sekreterare

Johan Carsen
Ledamot

Leane Sundström
Ledamot

Revisorspåteckning

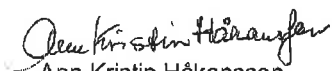
Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017


Tomas Jonasson
Revisor

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	1 680	2 661
Upplupen kostnad revisionsarvode	9 000	9 000
Upplupen kostnad värme	45 355	37 992
Upplupen kostnad el	5 584	3 529
Upplupen kostnad hissar	9 888	0
Upplupen kostnad städning	4 371	2 371
	75 878	55 553

Stockholm den 23/4 2017


Ann-Kristin Håkansson
Ordförande


Paul Porian
Kassör


Inger Östh
Sekreterare


Johan Carsen
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2017


Tomas Jonasson
Revisor