

Årsredovisning

för

Brf Nordan 28

716421-1323

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Nordan 28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 1909 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 regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ljudstörningar i värmesystem
- Fuktskador i vissa lägenheter

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasad	2007
Värmeanläggning	2007
Hiss	2010
Spolning av stammar	2012
Värmekablar i stuprör	2012
Konsulter för vind	2013
Tak	2011, 2014
Gård	2015

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåfts under året. Antal medlemmar var vid årets början 33 st och vid årets slut 33 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Maria Utterhall	Ordförande
Paul Pourian	Kassör
Inger Öst	Sekreterare

Johan Carlsen	Ledamot
Ann-Kristin Håkansson	Ledamot
Maria Utterhall	Ledamot
Paul Pourian	Ledamot
Inger Öst	Ledamot

Johan Arnör	Suppleant
Sandra Gullfeldt	Suppleant

Revisor har varit Tomas Jonasson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Ann-Kristin, Maria, Johan A, Sandra och Inger.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 18 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelsearvode har utbetalats till styrelsen under året i form av en middag.

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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	921 777	967 583	1 325 893	919 106
Resultat efter fin. poster	-144 108	-203 676	112 824	-50 028
Soliditet (%)	69,3	69,2	69,8	69,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	478	478	478	478
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 036	2 045	2 055	2 066
Elkostnad/kvm totalyta	30	26	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	160	172	155	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	13	15
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	56	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	235 103	66 711	-2 537 872	-203 676	9 179 825
Reservering yttre fond		107 000		-107 000		0
Reservering balkongfond			10 416			10 416
Disposition av föregående års resultat:				-203 676	203 676	0
Årets resultat					-144 108	-144 108
Belopp vid årets utgång	11 619 559	342 103	77 127	-2 848 548	-144 108	9 046 133

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 741 549
avsättning fond för yttre underhåll	-107 000
årets förlust	-144 108
	-2 992 657
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 992 657
	-2 992 657

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	921 778	967 582
Summa rörelseintäkter		921 778	967 582
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-601 538	-688 108
Övriga externa kostnader	3	-81 696	-100 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-357 635	-357 634
Summa rörelsekostnader		-1 040 869	-1 146 286
Rörelseresultat		-119 091	-178 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 017	-25 004
Summa finansiella poster		-25 017	-24 973
Resultat efter finansiella poster		-144 108	-203 677
Resultat före skatt		-144 108	-203 677
Årets resultat		-144 108	-203 677

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	12 124 842	12 482 477
Summa materiella anläggningstillgångar		12 124 842	12 482 477

Summa anläggningstillgångar		12 124 842	12 482 477
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 698
Övriga fordringar		1 708	2 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	27 542	27 195
Summa kortfristiga fordringar		29 250	33 541

Kassa och bank

Kassa och bank		982 065	839 313
Summa kassa och bank		982 065	839 313
Summa omsättningstillgångar		1 011 315	872 854

SUMMA TILLGÅNGAR		13 136 157	13 355 331
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 619 559	11 619 559
Fond för yttre underhåll		342 103	235 103
Övriga fonder		77 127	66 711
Summa bundet eget kapital		12 038 789	11 921 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 848 549	-2 537 873
Årets resultat		-144 108	-203 677
Summa fritt eget kapital		-2 992 657	-2 741 550
Summa eget kapital		9 046 132	9 179 823
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 904 000	3 924 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-20 000	-20 000
Summa långfristiga skulder		3 884 000	3 904 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		47 332	93 807
Förutbetalda avgifter och hyror		79 827	81 823
Upplupna kostnader	9	58 866	75 878
Summa kortfristiga skulder		206 025	271 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 136 157	13 355 331

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

- Lagning avseende mindre skada på avloppstam
- Styrelsen har tagit fram förslag på reviderade stadgar
- Inlett arbetet med att se över husets stammar

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	916 650	916 650
Årsavgifter övriga objekt	480	480
Pantförskrivningsavgift	1 329	443
Överlåtelseavgift	3 348	4 432
Öres- och kronutjämning	-30	-26
Försäkringsersättning	0	45 000
Övriga rörelseintäkter	0	604
	921 777	967 583

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	2 625	0
Snöröjning/sandning	375	0
Städning grundavtal	40 705	36 705
Städning extradebiteringar	6 250	0
Hyra av entrémattor	5 226	0
Sotning	0	18 000
Serviceavtal	604	0
Hiss serviceavtal	6 657	12 858
Bostadsrätt	0	1 438
Källarutrymme	0	15 000
Dörrar och lås	6 486	14 825
VA	33 125	0
Värme	12 632	0
Ventilation	0	17 443
Hissar	-19 802	38 261
Övriga rep/underh installation	17 350	0
Fönster	0	1 695
Gård	16 982	13 242
Vattenskada	0	11 018
Övriga rep./underhåll	0	19 105
Elavgifter	57 112	49 242
Uppvärmning	306 255	329 345
Vatten	29 937	31 124
Sophämtning	12 056	12 070
Grovsopor	2 049	4 495
Fastighetsförsäkring	33 803	32 271
Kabel-tv	4 810	4 612
Kommunal fastighetsavgift	26 300	25 360
	601 537	688 109

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	1 105
Förbrukningsmaterial	3 966	19 252
Administration, kontorsmaterie	4 233	2 593
Styrelseomkostnader	1 551	2 700
Revisionsarvode extern revisor	11 969	10 063
Möteskostnader	2 460	16 590
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 512	35 132
Extradeb. ekonomiskförvaltn	547	2 147
Bankkostnader	4 019	4 033
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	12 442	1 979
	81 696	100 544

Not 4 Avskrivningar

	2017	2016
Avskrivning stomme och grund	20 808	20 808
Avskrivning stomkompletteringar	25 109	25 109
Avskrivning Värme o VA stammar	12 554	12 554
Avskrivning VA	3 243	0
Avskrivning värme	4 016	0
Avskrivning el	16 679	16 679
Avskrivning inre ytskikt	10 614	10 614
Avskrivning fönster	2 511	2 511
Avskrivning ventilation	12 973	12 973
Avskrivning fastighetsförbättringar	18 127	25 386
Avskrivningar fasad	88 742	88 742
Avskr värmeanläggning	12 040	12 040
Avskr hissanläggning	50 000	50 000
Avskr tak	73 240	73 240
Avskr tvättstuga	6 978	6 978
	357 634	357 634

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 800 801	13 528 722
Inköp	0	272 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 800 801	13 800 801
Ingående avskrivningar	-2 738 324	-2 380 690
Årets avskrivningar	-357 634	-357 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 095 958	-2 738 324
Utgående redovisat värde	10 704 843	11 062 477
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	35 600 000	35 600 000
Bokfört värde byggnader	10 704 843	11 062 477
Bokfört värde mark	1 420 000	1 420 000
	12 124 843	12 482 477

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	17 292	16 511
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 028	8 878
Förutbetald kabel-tv	1 222	1 202
Förutbetalt serviceavtal	0	604
	27 542	27 195

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,46	3 mån	1 939 000	1 939 000
Swedbank Hypotek	0,46	3 mån	1 700 000	1 700 000
Swedbank Hypotek	0,99	3 mån	265 000	285 000
			3 904 000	3 924 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	20 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 179 000	4 179 000
	4 179 000	4 179 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	1 550	1 680
Upplupen kostnad revisionsarvode	10 500	9 000
Upplupen kostnad värme	38 819	45 355
Upplupen kostnad el	5 375	5 584
Upplupen kostnad hissar	0	9 888
Upplupen kostnad städning	2 621	4 371
Totalt	58 865	75 878

Stockholm den 3 / 4 2018

Maria Utterhall
Ordförande

Paul Pourian
Kassör

Inger Östh
Sekreterare

Johan Carlsén
Ledamot

Ann-Kristin Håkansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2018

Tomas Jonasson
Revisor