

Årsredovisning 2019

BRF NORDAN 10
769609-4783

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 21 bostadsrätter om totalt 1 258 kvm och 6 lokaler om 379 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Catherine Ehrsson	Ordförande
André Delén	Kassör
Jessica Gyltmant	Sekreterare
Lisa Palm	Ledamot
Patric Gruneau	Ledamot
Georgios Anastoulis	Suppleant
Jacek Obral	Suppleant

Revisor

Staffan Zander Auktoriserad revisor, Baker Tilly

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-13.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-23 då ny styrelse valdes.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen tagit ut en tilläggsavgift för bredband om 149 kr/mån.

Övriga uppgifter

Under året har OVK utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 268	1 216	1 229	1 216
Resultat efter fin. poster	-465	-1 035	-19	-112
Soliditet, %	60	60	59	59
Yttre fond	212	212	171	129
Taxeringsvärde	36 856	26 934	26 934	26 934
Bostadsyta, kvm	1 258	1 258	1 258	1 258
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	474	465	441	445
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 926	11 093	11 093	11 260
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,85	-	-
Belåningsgrad, %	39,93	40,30	40,07	40,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	25 806	-	-	25 806
Upplåtelseavgifter	1 274	-	-	1 274
Fond, yttre underhåll	212	-	-	212
Balanserat resultat	-4 648	-1 035	-	-5 683
Årets resultat	-1 035	1 035	-465	-465
Eget kapital	21 610	0	-465	21 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 683
Årets resultat	<u>-465</u>
Totalt	-6 148

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Att från yttre fond i anspråk ta	-19
Balanseras i ny räkning	<u>-6 170</u>
	-6 148

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 268	1 215
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 268	1 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 183	-1 585
Övriga externa kostnader	8	-81	-152
Personalkostnader	9	0	-17
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236	-236
Summa rörelsekostnader		-1 500	-1 989
Rörelseresultat		-232	-773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-233	-261
Summa finansiella poster		-233	-261
Resultat efter finansiella poster		-465	-1 035
Årets resultat		-465	-1 035

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	34 420	34 624
Maskiner och inventarier	12	135	167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>34 555</u>	<u>34 791</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>34 555</u>	<u>34 791</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		108	0
Övriga fordringar	13	13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35	37
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>156</u>	<u>37</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		599	985
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>599</u>	<u>985</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>755</u>	<u>1 022</u>
Summa tillgångar		<u>35 310</u>	<u>35 813</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 081	27 081
Fond för yttre underhåll		212	212
Summa bundet eget kapital		27 293	27 293
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 683	-4 648
Årets resultat		-465	-1 035
Summa fritt eget kapital		-6 148	-5 683
Summa eget kapital		21 145	21 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 535	13 745
Summa långfristiga skulder		13 535	13 745
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		210	210
Leverantörsskulder		46	58
Skatteskulder		136	64
Övriga kortfristiga skulder		42	-10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	196	136
Summa kortfristiga skulder		630	458
Summa eget kapital och skulder		35 310	35 813

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nordan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	10-14 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	257	252
Hysesintäkter, lokaler	459	454
Årsavgifter, bostäder	490	481
Övriga intäkter	62	29
Summa	1 268	1 216

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	37	8
Fastighetsskötsel	19	71
Städning	3	0
Övrigt	8	1
Summa	66	80

Not 4, Reparationer	2019	2018
Balkonger	19	0
El	10	3
Fasader	0	16
Gård/markytor	0	12
Hissar	3	8
Hyreslägenheter	0	16
Reparationer	129	4
Soprum	0	6
Tak	507	1 011
Underhåll	0	2
VA	0	21
Summa	667	1 100

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Takterass	19	0
Summa	19	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	25	25
Sophämtning	44	35
Uppvärmning	186	177
Vatten	30	30
Summa	284	267

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	35	36
Fastighetsförsäkringar	41	36
Fastighetsskatt	70	65
Summa	146	138

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	3
Kameral förvaltning	45	41
Konsultkostnader	0	40
Revisionsarvoden	17	40
Övriga förvaltningskostnader	19	28
Summa	81	152

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	0	5
Styrelsearvoden	0	11
Summa	0	17

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	233	261
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	233	261

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 714	35 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 714	35 714
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 090	-886
Årets avskrivning	-204	-204
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 295	-1 090
Utgående restvärde enligt plan	34 420	34 624
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 750</i>	<i>16 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 962	13 984
Taxeringsvärde mark	20 894	12 950
Summa	36 856	26 934

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	301	301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	301	301
Ingående ackumulerad avskrivning	-134	-102
Avskrivningar	-32	-32
Utgående ackumulerad avskrivning	-166	-134
Utgående restvärde enligt plan	135	167

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
OBS-konto skatter	12	0
Skattekonto	1	0
Summa	13	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	0
Försäkringspremier	20	0
Förutbet försäkr premier	0	21
Förvaltning	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16
Summa	35	37

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-06-28	2,12 %	4 660	
SEB	2020-04-28	1,69 %	2 300	
SEB	2020-06-28	1,28 %	2 475	
SEB	2019-12-28	1,33 %	1 175	
SEB	2023-12-28	1,71 %	3 135	
Summa			13 745	
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>210</i>	

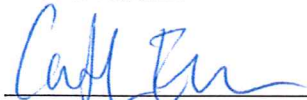
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	151	53
Uppvärmning	23	0
Utgiftsräntor	0	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	77
Summa	196	136

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga


Underskrifter

Solna, 2020 05 24

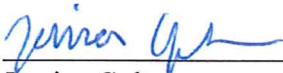
Ort och datum



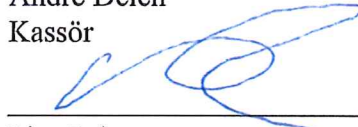
Catherine Ehrsson
Ordförande



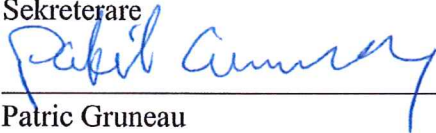
André Delén
Kassör



Jessica Gyltmant
Sekreterare

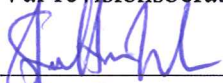


Lisa Palm
Ledamot



Patric Gruneau
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 27



Baker Tilly
Sataffan Zander
Auktoriserad revisor

()

()

()

()

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nordan 10

Org.nr 769609-4783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nordan 10 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nordan 10 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

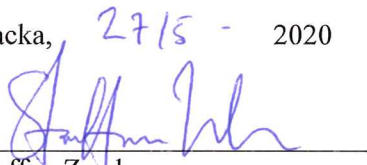
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, 27/5 - 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor