

# Årsredovisning

för

## Brf Nordan 10

769609-4783

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Nordan 10, 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 2003-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 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 10 byggdes 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1614 kvm varav 1235 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 917 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Byggnadsfirman Stig Lindgren.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av trapphus.
- Byte belysning i trapphus.
- Byte av elcentral.
- Indragning av fiberanslutning.

##### Byggnades tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Nytt soprum	2014	
Nya maskiner tvättstuga	2014	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Målning av trapphus	2016	70 000 kr

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 19 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st bostäder och 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Flatcat AB	207 kvm	2018-03-31
WMP Balkong AB	125 kvm	2017-06-30
Löwenadler Måleri & Bygg AB	8 kvm	2017-09-30
Alkacir Hakan	16 kvm	2017-09-30
Övernattningslägenhet	23 kvm	2017-05-15

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Forstner	Ordförande
André Delén	Kassör/Ledamot
Anton Estam	Sekreterare/Ledamot
Joakim Riiki	Ledamot
Erik Wassenius	Suppleant
Emil Strömberg	Suppleant

Revisor har varit Pekka Anderman (KPMG).

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31. Extra stämma hölls 2016-05-03.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 12 000 kr under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 934 000 kr varav 12 950 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 23 600 000 kr samt lokaler 3 334 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 12%.

## 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.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 215 782	1 138 002	1 068 064	598 341
Resultat efter finansiella poster	-111 923	-4 177 651	-123 713	-2 962
Soliditet (%)	59,0	59,0	69,1	66,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	372	406	395	152
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 640	13 832	10 974	11 870
Elkostnad/kvm totalyta	21	22	22	12
Värmekostnad/kvm totalyta	122	113	117	51
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	21	8
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	26	27	27	0

OBS under 2013 verksamhet från juni.

*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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 274 999	85 526	86 628	-213 303	-4 177 651	21 056 199
Reservering yttre fond			41 952	-41 952		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 177 651	4 177 651	0
Årets resultat					-111 923	-111 923
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 274 999</b>	<b>85 526</b>	<b>128 580</b>	<b>-4 432 906</b>	<b>-111 923</b>	<b>20 944 276</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 390 955
avsättning fond yttre underhåll	-41 952
årets förlust	-111 923
	<b>-4 544 830</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-4 544 830
	<b>-4 544 830</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 215 782	1 138 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 215 782</b>	<b>1 138 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-672 762	-4 646 211
Övriga externa kostnader	3	-82 726	-139 264
Arvoden och personalkostnader	4	-24 398	7 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 033	-236 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 015 919</b>	<b>-5 013 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>199 863</b>	<b>-3 875 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 786	-302 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-311 786</b>	<b>-302 089</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 923</b>	<b>-4 177 651</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-111 923</b>	<b>-4 177 651</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111 923</b>	<b>-4 177 651</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	35 032 304	35 236 454
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	69 300	81 034
Inventarier, verktyg och installationer	7	161 188	181 337
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 262 792</b>	<b>35 498 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 262 792</b>	<b>35 498 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		0	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 604	27 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 604</b>	<b>28 376</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		329 313	102 068
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>368 917</b>	<b>130 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 631 709</b>	<b>35 629 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		25 360 525	25 360 525
Fond för yttre underhåll		128 580	86 628
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 489 105</b>	<b>25 447 153</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 432 907	-213 304
Årets resultat		-111 923	-4 177 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 544 830</b>	<b>-4 390 955</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 944 275</b>	<b>21 056 198</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	14 165 000	13 875 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		210 000	110 000
Leverantörsskulder		50 956	256 654
Skatteskulder		121 314	117 161
Övriga skulder		15 169	-6 120
Förutbetalda avgifter och hyror		73 704	83 901
Upplupna kostnader	11	51 291	136 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>522 434</b>	<b>698 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 631 709</b>	<b>35 629 269</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-111 923	-4 177 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	236 033	236 033
Betald skatt	4 153	58 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>128 263</b>	<b>-3 882 742</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	620	-620
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 848	478 501
Förändring av leverantörsskulder	-205 697	203 013
Förändring av kortfristiga skulder	25 907	58 163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-62 755</b>	<b>-3 143 685</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-104 502	-104 502
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	1 800 000	1 800 000
Upptagna lån	290 000	2 890 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 090 000</b>	<b>4 690 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 922 743</b>	<b>1 441 813</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	102 068	1 457 665
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 024 811</b>	<b>2 899 478</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	100 år
Soprum	20 år
Maskiner	10 - 7 år
Fönster	40 år
Installationer	10 år

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	459 732	410 475
Hysesintäkter bostäder	245 557	240 468
Hysesintäkter lokaler	79 200	81 900
Hysesintäkter lokaler, moms	403 188	360 454
Hysesintäkt bredband	2 950	0
Hysesintäkt bredband, moms	0	495
Pantförskrivningsavgift	1 774	4 891
Överlåtelseavgift	4 432	4 452
Andrahandsuthyrning	460	0
Övriga fakturerade kostnader	1 440	15 000
Öres- och kronutjämning	63	-16
Övriga rörelseintäkter	16 987	19 884
	<b>1 215 783</b>	<b>1 138 003</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	71 116	71 840
Fastighetsskötsel extradeb	3 097	838
Rengöring/sanering	765	0
Serviceavtal	5 867	0
Hiss serviceavtal	2 981	3 889
Hysesrätt	503	2 763
Hyseslokal	0	982
Tvättstuga	979	14 269
Trapphus	87 924	42 532
Källarutrymme	1 736	420
Soprum	0	1 348
Dörrar och lås	2 900	1 782
VA	6 991	7 791
Värme	33 944	353 446
Kabel-tv/bredband/porttele	15 996	0
Hissar	3 486	12 934
Fasader	0	2 892 530
Fönster	0	860 735
Gård	3 854	420
Vattenskada	0	1 016
Elavgifter	34 327	36 024
Uppvärmning	196 545	183 703
Vatten	33 759	32 423
Sophämtning	28 112	20 302
Grovsopor	5 177	8 357
Fastighetsförsäkring	34 392	30 322
Kabel-tv	0	6 657
Bredband	35 804	0
Fastighetsskatt	33 340	30 300
Kommunal fastighetsavgift	29 164	28 589
	<b>672 759</b>	<b>4 646 212</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	4 687	0
Förbrukningsmaterial	874	1 808
Hemsida	371	371
Administration, kontorsmaterie	2 646	1 370
Styrelseomkostnader	0	6 000
Revisionsarvode extern revisor	10 875	10 656
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 709	40 709
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 148	1 437
Konsultarvoden	2 155	74 161
Bankkostnader	15 262	2 752
	<b>82 727</b>	<b>139 264</b>

#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	20 000	-10 000
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	4 398	-1 943
	<b>24 398</b>	<b>-7 943</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 714 433	34 867 648
Inköp	0	846 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 714 433</b>	<b>35 714 433</b>
Ingående avskrivningar	-477 980	-273 830
Årets avskrivningar	-204 150	-204 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-682 130</b>	<b>-477 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 032 303</b>	<b>35 236 453</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 984 000	14 438 000
Taxeringsvärden mark	12 950 000	13 392 000
	<b>26 934 000</b>	<b>27 830 000</b>
Bokfört värde byggnader	18 282 383	18 486 533
Bokfört värde mark	16 749 920	16 749 920
	<b>35 032 303</b>	<b>35 236 453</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 138	45 498
Inköp	0	53 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 138</b>	<b>99 138</b>
Ingående avskrivningar	-18 104	-6 370
Årets avskrivningar	-11 734	-11 734
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 838</b>	<b>-18 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 300</b>	<b>81 034</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 486	0
Inköp	0	201 486
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 486</b>	<b>201 486</b>
Ingående avskrivningar	-20 149	0
Årets avskrivningar	-20 149	-20 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 298</b>	<b>-20 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161 188</b>	<b>181 337</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	16 813	17 578
Förutbetalt bredband	12 123	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 669	10 177
	<b>39 605</b>	<b>27 755</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	1,54	2018-08-28	3 135 000	3 162 500
SEB	3,54	2018-06-28	3 080 000	3 162 500
SEB	1,69	2020-04-28	2 300 000	2 300 000
SEB	1,33	3 månader	1 200 000	700 000
SEB	2,12	2020-07-28	4 660 000	4 660 000
Kortfristig del av långfristid skuld			-210 000	-110 000
			<b>14 165 000</b>	<b>13 875 000</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 508 000	11 260 000
	<b>14 508 000</b>	<b>11 260 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	11 000	11 000
Upplupen kostnad el	2 507	3 054
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 250	5 987
Upplupen kostnad värme	26 238	22 616
Upplupna räntekostnader	5 295	5 271
Upplupen kostnad installation bredband	0	85 535
Upplupen kostnad grovsopor	0	3 012
	<b>51 290</b>	<b>136 475</b>

Solna den / 2017

Martin Forstner  
Ordförande

Anton Estam  
Sekreterare/Ledamot

André Delén  
Kassör/Ledamot

Joakim Riiki  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Pekka Anderman  
Godkänd revisor