

Årsredovisning

för

Brf Nordan 10

769609-4783

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Nordan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 Folksam.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Byte av fönster
- Rekonditionering av värmesystem samt värmeinjustering
- Renovering av puts, fasad och balkongbyte

Byggnadens tekniska status

| <i>Genomförd åtgärd</i> | <i>År</i> |
|-------------------------|-----------|
| Nytt soprum | 2014 |
| Nya maskiner tvättstuga | 2014 |

Medlemsinformation

Fastigheten består av 19 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Kontraktets löptid |
|---------------------------|---------|--------------------|
| Flatcat AB | 207 kvm | 2016-12-31 |
| Shape Design Stockholm AB | 125 kvm | 2015-12-31 |
| Förråd | 8 kvm | 2016-07-01 |
| Lager | 16 kvm | 2015-12-31 |
| Övernattningslägenhet | 23 kvm | 2016-04-30 |

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|-------------|
| Martin Forstner | Ordförande |
| André Delén | Kassör |
| Richard Mattsson | Sekreterare |
| Anton Estam | Suppleant |

Revisor har varit Pekka Anderman (KPMG).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 27 830 000 kr varav 13 392 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 24 800 000 kr samt lokaler 3 030 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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) | 2015 | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 138 002 | 1 068 064 | 598 341 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 177 651 | -123 713 | -2 962 |
| Soliditet (%) | 59,1 | 69,1 | 66,8 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 406 | 395 | 152 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 13 832 | 10 974 | 11 870 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 22 | 22 | 12 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 113 | 117 | 51 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 20 | 21 | 8 |
| Avsättn. till underhållsfond/kvm tot | 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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -169 989 |
| avsättning fond yttre underhåll | 43 314 |
| årets förlust | -4 177 651 |
| | -4 304 326 |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -4 304 326 |

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

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 138 003 | 1 068 064 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 138 003 | 1 068 064 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -4 646 211 | -572 060 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -139 264 | -89 034 |
| Arvoden och personalkostnader | 4 | 7 943 | -13 200 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -236 033 | -189 907 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 013 565 | -864 201 |
| Rörelseresultat | | -3 875 562 | 203 863 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 | 54 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -302 102 | -327 630 |
| Summa finansiella poster | | -302 089 | -327 576 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 177 651 | -123 713 |
| Resultat före skatt | | -4 177 651 | -123 713 |
| Årets resultat | | -4 177 651 | -123 713 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 35 236 454 | 34 593 818 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 81 034 | 39 128 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 181 337 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 498 825 | 34 632 946 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 498 825 | 34 632 946 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 620 | 0 |
| Övriga fordringar | | 0 | 483 056 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 27 756 | 27 097 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 28 376 | 510 153 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 102 068 | 1 457 665 |
| Summa omsättningstillgångar | | 130 444 | 1 967 818 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 629 269 | 36 600 764 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 360 525 | 25 360 525 |
| Fond för yttre underhåll | | 86 628 | 43 314 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 447 153 | 25 403 839 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -213 304 | -46 276 |
| Årets resultat | | -4 177 651 | -123 713 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 390 955 | -169 989 |
| Summa eget kapital | | 21 056 198 | 25 233 850 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 13 875 000 | 10 985 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut | | 110 000 | 110 000 |
| Leverantörsskulder | | 256 654 | 53 640 |
| Skatteskulder | | 117 161 | 58 285 |
| Övriga skulder | | -6 120 | 2 777 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 83 901 | 72 064 |
| Upplupna kostnader | 11 | 136 475 | 85 148 |
| Summa kortfristiga skulder | | 698 071 | 381 914 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 629 269 | 36 600 764 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 14 040 000 | 11 260 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 14 040 000 | 11 260 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

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.

Noter

Not Avskrivningar

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 410 475 | 399 805 |
| Hysesintäkter bostäder | 240 468 | 273 020 |
| Hysesintäkter lokaler | 81 900 | 53 161 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 360 454 | 325 901 |
| Pantförskrivningsavgift | 4 891 | 3 977 |
| Överlåtelseavgift | 4 452 | 12 210 |
| Öres- och kronutjämning | -16 | -10 |
| Hysesintäkt bredband, moms | 495 | 0 |
| Övrigt fakturerade kostnader | 15 000 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 19 884 | 0 |
| | 1 138 003 | 1 068 064 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel grundavtal | 71 840 | 71 865 |
| Fastighetsskötsel extradeb | 838 | 1 782 |
| Källarutrymmen | 420 | 0 |
| Fönster | 860 735 | 0 |
| Serviceavtal | 0 | 695 |
| Hiss serviceavtal | 3 889 | 3 759 |
| Hysesrätt | 2 763 | 419 |
| Hyseslokal | 982 | 10 133 |
| Tvättstuga | 14 269 | 20 037 |
| Trapphus | 42 532 | 2 394 |
| Dörrar och lås | 1 782 | 10 337 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 20 232 |
| VA | 7 791 | 5 052 |
| Värme | 353 446 | 6 143 |
| El | 0 | 909 |
| Hissar | 12 934 | 4 832 |
| Fasader | 2 892 530 | 31 345 |
| Gård | 420 | 815 |
| Vattenskada | 1 016 | 2 045 |
| Elavgifter | 36 024 | 34 756 |
| Uppvärmning | 183 703 | 185 982 |
| Vatten | 32 423 | 33 290 |
| Sophämtning | 20 302 | 14 356 |
| Grovsopor | 8 357 | 15 450 |
| Fastighetsförsäkring | 30 322 | 30 470 |
| Soprum | 1 348 | 0 |
| Kabel-tv | 6 657 | 6 672 |
| Fastighetsskatt | 30 300 | 30 300 |
| Kommunal fastighetsavgift | 28 589 | 27 991 |
| | 4 646 212 | 572 061 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 808 | 0 |
| Hemsida | 371 | 467 |
| Administration, kontorsmateriel | 1 370 | 1 096 |
| Styrelseomkostnader | 6 000 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 10 656 | 11 776 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 40 709 | 40 687 |
| Extradeb. ekonomisk förvaltn. | 1 437 | 3 126 |
| Konsultarvoden | 74 161 | 27 224 |
| Bankkostnader | 2 752 | 2 326 |
| Trivselkostnader | 0 | 2 333 |
| | 139 264 | 89 035 |

Not 4 Arvoden och personalkostnader

| | 2015 | 2014 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | -10 000 | 10 000 |
| Övriga arvoden | 4 000 | 0 |
| Sociala avgifter | -1 943 | 3 200 |
| | -7 943 | 13 200 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 867 648 | 34 808 645 |
| Inköp | 846 785 | 59 003 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 35 714 433 | 34 867 648 |
| Ingående avskrivningar | -273 830 | -90 293 |
| Årets avskrivningar | -204 150 | -183 537 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -477 980 | -273 830 |
| Utgående redovisat värde | 35 236 453 | 34 593 818 |
| Taxeringsvärden byggnader | 14 438 000 | 14 438 000 |
| Taxeringsvärden mark | 13 392 000 | 13 392 000 |
| | 27 830 000 | 27 830 000 |
| Bokfört värde byggnader | 18 486 533 | 17 843 898 |
| Bokfört värde mark | 16 749 920 | 16 749 920 |
| | 35 236 453 | 34 593 818 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 498 | 0 |
| Inköp | 53 640 | 45 498 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 99 138 | 45 498 |
| Ingående avskrivningar | -6 370 | 0 |
| Årets avskrivningar | -11 734 | -6 370 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 104 | -6 370 |
| Utgående redovisat värde | 81 034 | 39 128 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 201 486 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 201 486 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -20 149 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 149 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 181 337 | 0 |

Not 8 Förutbetalda kostnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 17 578 | 15 255 |
| Förutbetald kabel-TV | 0 | 1 664 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 10 177 | 10 177 |
| | 27 755 | 27 096 |

Not 9 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåt avgifter | Fond yttre underhåll | Balans. resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 274 999 | 85 526 | 43 314 | -46 276 | -123 713 |
| Reservering yttre fond | | | 43 314 | -43 314 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -123 713 | 123 713 |
| Årets resultat | | | | | -4 177 651 |
| Belopp vid årets utgång | 25 274 999 | 85 526 | 86 628 | -213 303 | -4 177 651 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|-----------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 1,54 | 2018-08-28 | 3 162 500 | 3 217 500 |
| SEB | 3,54 | 2018-06-28 | 3 162 500 | 3 217 500 |
| SEB | 1,69 | 2020-04-28 | 2 300 000 | 4 660 000 |
| SEB | 1,19 | 3 mån | 700 000 | 0 |
| SEB | 2,12 | 3 mån | 4 660 000 | 0 |
| Kortfr. del av långfr skuld | | | -110 000 | -110 000 |
| | | | 13 875 000 | 10 985 000 |

Not 11 Upplupna kostnader


| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Upplupet revisorsarvode | 11 000 | 11 000 |
| Upplupet styrelsearvode | 0 | 10 000 |
| Upplupna arbetsgivareavgifter | 0 | 3 200 |
| Upplupna räntekostnader | 5 271 | 4 798 |
| Upplupen kostnad el | 3 054 | 2 827 |
| Upplupen kostnad värme | 22 616 | 26 928 |
| Upplupen kostnad VA | 0 | 3 257 |
| Upplupen kostnad elarbete tvättstuga | 0 | 17 151 |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel | 5 987 | 5 986 |
| Upplupen kostnad installation bredband | 85 535 | 0 |
| Upplupen kostnad grovsopor | 3 012 | 0 |
| | 136 475 | 85 147 |

Solna


Martin Forstner
Ordförande


Richard Mattsson
Sekreterare

André Delén
Kassör ↓


Anton Estam
Tjänstgörande suppleant



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Pekka Anderman
Godkänd revisor