allabrf.se

2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
NyStad





sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NyStad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Sopsugen i Hysby och Akalla. Föreningens andel är 1 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugen i Husby och Akalla.

Styrelsen

Ruta Beyene	Ledamot	
Monica Margareta Franzon	Ledamot	
Bengt Lennart Kolskog	Ledamot	
Angelika Theresia Lindholm Aronsson	Ledamot	Avgick den 31/12 -16 pga flytt från Föreningen
Jan-Åke Harry Samuelsson	Ledamot	
Ellen Margareta Sjöborn	Ledamot	
Yakup Öztürk	Ledamot	
Amithamali S Gunasekara Tarre	Suppleant	
Jan Mikael Palmén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ruta Beyene, Bengt Lennart Kolskog och Yakup Öztürk.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Harriet Fjällborg	
Pirjo Närhilä	
Kevin Thompson	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sveaborg 5	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

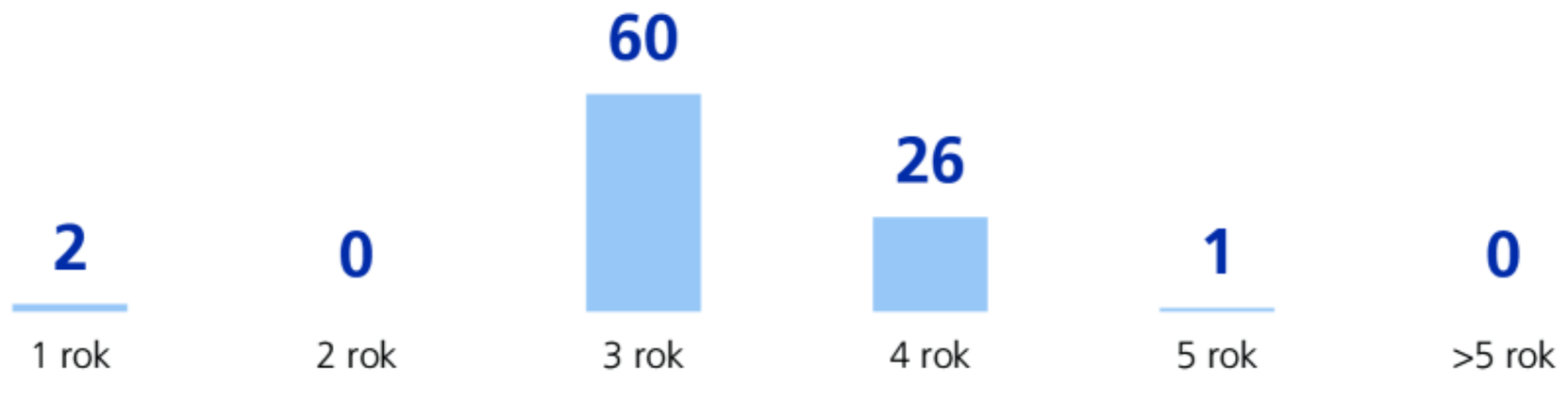
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus och 4 småhus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 989 m², varav 6 915 m² utgör lägenhetsyta och 74 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Fritidslokal, expedition, Nystadsgatan 14, NB
Övrigt	Tvättstuga, Miljöstuga samt förrådsbyggnad

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elstambyte	2025	Preliminärt
Nytt avtal ang grovsopor	2016	Genomfört
Nytt snöröjningsavtal	2016	Genomfört
OVK, kontroll ventilation	2016	
Portstängning dygnet runt	2016	
Avtal med Anticimex, trygghetspaket	2015	Besiktning mars, gällande förekomst av synliga tecken på fukt och va-skador i samtliga lägenheter
Balkonger, tvättning av randhusets samtliga balkonger på 1 tr	2014	Genomfört
Belysning på fasaden randhuset mot gatan	2014	Genomfört
Staket runt grusplan	2013	Genomfört
Dörruppställare samtliga portar o förrådsdörrar	2013	Genomfört
Träportal entrén festplatsen	2013	Genomfört
Nya förråds- och källardörrar	2013	Genomfört
Ommålning miljöstugan	2012	Genomfört
Staket mot gångstråk	2012	Genomfört
Nytt bordtennisbord till festplatsen	2011	Genomfört
Väggmålning källare	2011	Genomfört
Lyktstolpar målade	2011	Genomfört
Upphandling lokalvård	2011 - 2016	Genomfört
Beskärning träd (ädelträd vid radhusgavlarna) samt buskar	2011 - 2016	Genomfört
Nya klämringar runt sopnedkastluckorna	2011	Genomfört
Staket och trappa vid festplatsen	2011	Genomfört
Stensättning gaveln, Nystad 2	2011	Genomfört
Rengöring soprum	2011	Genomfört
Gavelbelysning radhus	2010 - 2011	Genomfört
Tak	2010 - 2016	Besiktat 2016
Golvmålning källare	2010	Genomfört.
Omförhandling teknisk förvaltning	2010	Genomfört
Utemiljö-staket gaveln Nystadsg.14	2010	Genomfört
Spolning rörstammar	2009	Genomfört
Intrimning undercentral	2009 - 2016	Fortlöpande i samråd med NKG
Nya entréportar	2009 - 2010	Genomfört
Radonmätning	2009 - 2013	Genomfört, godkänt
Nya källarförrådsdörrar	2008 - 2013	Genomfört
Trapphusmålning	2008 - 2009	Genomfört
Byte balofixer	2006	Genomfört
Säkerhetsdörrar	2006	Genomfört. Samtliga läg.har säkerhetsdörrar
Underhållsmålning tak	2005	Genomfört
Renovering fönsterbågar	2004	Genomfört
Omputsning av fasadskador	2004 - 2016	Genomförs regelbundet. Bättring fasadfärg, sprickor, fogar etc
Separering el, besiktning fönsterbågar	2004	Genomfört
Automatisk ljuständning	2004 - 2012	Genomfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2017	
Slamtömning gårdsbrunnar	2017	preliminärt
Kontroll av altan- och balkongdörrar	2017-2020	preliminärt
Kontroll balkonger, målning vid behov	2019	preliminärt

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandsbolaget	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovsopor	Junkbuster AB
Teknisk Förvaltning	NKG AB
Snöröjning	Stålfreds AB
Skadedjursbekämpning	Nomor
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Lokalvård	Keabgruppen
Sopsug	Envac AB
Elreparationer	Mera Elvision gm NKG
El-Nät	Fortum
El-kraft	Kraft och Kultur
Fastighetsförsäkring	Allians/Söderberg & Partners
Låssystem, portstängning	BBGruppen Bysmeden Lås

Övrig information
Styrelsen tackar alla medlemmar och hyresgäster vilka engagerat sig under året och i föreningens arbete och skötsel.
Vi ser med stor tillförsikt fram emot ett nytt spännande verksamhetsår.

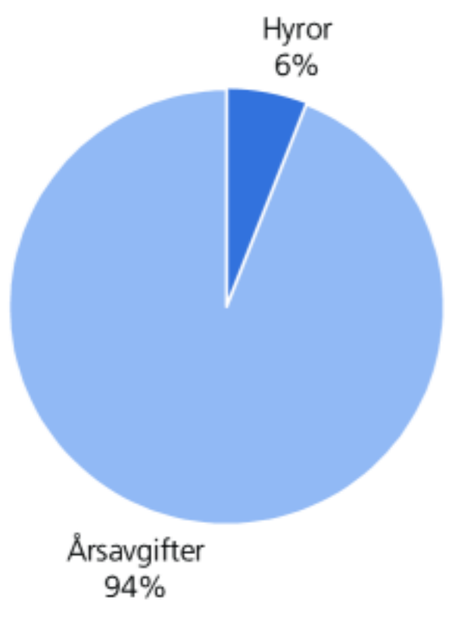
Föreningens ekonomi
Föreningen kommer att lägga om taken på samtliga hus som delvis finansieras genom att en hyreslägenhet upplåtes och säljes som bostadsrätt på öppna marknaden under våren 2017. Styrelsen har dock beslutat att avgifterna vilka varit oförändrade sedan 2003 kommer att höjas med 5 % från den 1 juli 2017.

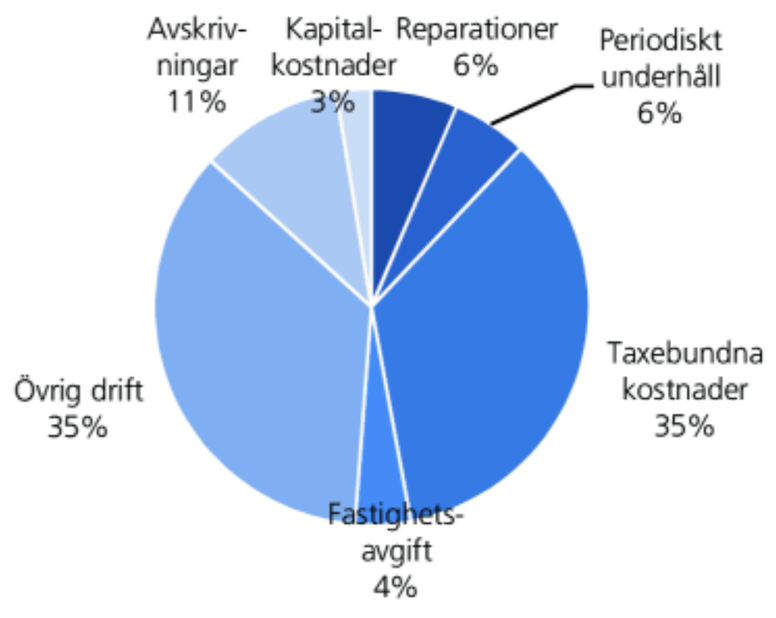
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**773 383**	**752 291**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 408 922	4 403 980
Finansiella intäkter	228	539
Minskning kortfristiga fordringar	25 023	0
Ökning av kortfristiga skulder	229 312	17 559
	4 663 486	**4 422 078**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 976 823	3 577 872
Finansiella kostnader	116 400	174 659
Ökning av kortfristiga fordringar	0	148 455
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
	4 093 223	**4 400 986**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 343 646**	**773 383**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**570 263**	**21 092**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft sin årliga gårdsfest med mat och dryck den 6 juni för alla boende.

Gårdsstädning har skett under april och november med hjälp av medlemmar och hyresgäster.

Föreningen har haft sin årliga "Öppen julstuga" med kaffe, glögg och kaffebröd och delat ut julklappar till samtliga hushåll som i år bestod av ett presentkort hos ICA.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts i samtliga lägenheter.

Badrumsrenovering har utförts i en hyreslägenhet p.g.a. fuktskada.

Beskärning av ädelträd har utförts utanför radhusens gavlar.

Stängning av portarna dygnet runt har genomförts i föreningens randhus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	624	624	623	609
Hyror/m² hyresrättsyta	900	894	904	1 310
Lån/m² bostadsrättsyta	1 812	1 812	1 887	2 310
Elkostnad/m² totalyta	22	22	20	25
Värmekostnad/m² totalyta	147	141	116	142
Vattenkostnad/m² totalyta	32	26	28	29
Kapitalkostnader/m² totalyta	17	25	44	59
Soliditet (%)	67	67	66	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	134	274	-153
Nettoomsättning (tkr)	4 406	4 400	4 392	4 422

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 915 m² bostäder och 74 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 238 389	0	0	18 238 389
Upplåtelseavgifter	8 122 796	0	0	8 122 796
Fond för yttre underhåll	266 480	154 809	-116 574	228 245
S:a bundet eget kapital	**26 627 665**	**154 809**	**-116 574**	**26 589 430**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-603 169	-154 809	250 641	-699 001
Årets resultat	-174 265	-174 265	-134 067	134 067
S:a ansamlad förlust	**-777 434**	**-329 074**	**116 574**	**-564 934**
S:a eget kapital	**25 850 231**	**-174 265**	**0**	**26 024 496**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-174 265
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-448 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 809
summa balanserat resultat	**-777 434**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-777 434**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 406 109	4 400 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 813	3 635
Summa rörelseintäkter		**4 408 922**	**4 403 980**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 374 538	-3 059 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 718	-260 869
Personalkostnader	Not 6	-256 567	-257 421
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 193	-517 920
Summa rörelsekostnader		**-4 467 015**	**-4 095 793**
RÖRELSERESULTAT		**-58 093**	**308 187**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228	539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 400	-174 659
Summa finansiella poster		**-116 172**	**-174 120**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-174 265**	**134 067**
ÅRETS RESULTAT		**-174 265**	**134 067**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 819 680	37 302 345
Maskiner och inventarier	Not 9	37 219	44 748
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 856 900**	**37 347 092**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 860 400**	**37 350 592**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 344 724	799 484
Summa kortfristiga fordringar		**1 344 724**	**799 484**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		499 088	499 088
		499 088	**499 088**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 843 812**	**1 298 572**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 704 212**	**38 649 164**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 361 185	26 361 185
Fond för yttre underhåll	Not 13	266 480	228 245
Summa bundet eget kapital		**26 627 665**	**26 589 430**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-603 169	-699 001
Årets resultat		-174 265	134 067
Summa fritt eget kapital		**-777 434**	**-564 934**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 850 231**	**26 024 496**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		**12 000 000**	**12 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		415 189	242 589
Övriga skulder		73 121	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	365 670	382 077
Summa kortfristiga skulder		**853 980**	**624 668**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 704 212**	**38 649 164**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	120 år	120 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	4 135 468	4 135 468
Hyror bostäder	262 869	260 912
Gemensamhetslokal	1 250	1 750
Avgift andrahandsuthyrning	6 482	2 171
Öresutjämning	40	44
	4 406 109	**4 400 345**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	2 813	3 635
	2 813	**3 635**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	45 962	44 966
Fastighetsskötsel beställning	43 640	29 060
Fastighetsskötsel gård beställning	7 150	0
Snöröjning/sandning	82 250	52 672
Städning entreprenad	157 237	177 756
Städning enligt beställning	20 939	5 063
OVK Obl. Ventilationskontroll	121 325	0
Hissbesiktning	6 563	6 344
Gemensamma utrymmen	0	12 296
Gård	5 678	9 975
Serviceavtal	20 601	25 775
Förbrukningsmateriel	25 693	14 738
Fordon	3 051	8 192
	540 088	**386 837**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	3 489
Brf Lägenheter	0	133 302
Tvättstuga	33 564	14 519
Entré/trapphus	10 604	0
Lås	24 334	0
VVS	57 571	45 230
Värmeanläggning/undercentral	0	46 031
Ventilation	0	13 849
Elinstallationer	21 987	31 903
Hiss	52 059	38 726
Fasad	15 563	46 090
Fönster	1 489	0
Skador/klotter/skadegörelse	53 798	471
Vattenskada	25 235	190 208
	296 204	**563 818**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	93 425	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	164 188	0
	257 613	**0**
Taxebundna kostnader		
El	154 348	153 818
Värme	1 026 441	983 422
Vatten	221 412	184 054
Sophämtning/renhållning	176 754	128 344
Grovsopor	30 995	30 438
	1 609 950	**1 480 076**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	98 477	95 652
Tomträttsavgäld	358 400	324 600
Kabel-TV	23 408	23 299
Bredband	2 563	2 031
	482 848	**445 582**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**187 834**	**183 269**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 374 538**	**3 059 582**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	280	3 314
Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 125
Föreningskostnader	48 278	57 677
Styrelseomkostnader	35 878	7 260
Fritids- och trivselkostnader	7 420	5 259
Studieverksamhet	1 869	0
Förvaltningsarvode	124 826	117 714
Administration	3 757	11 550
Korttidsinventarier	0	3 695
Konsultarvode	98 445	29 436
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
	345 718	**260 869**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	202 700	203 500
Löner	0	1 500
Kostnadsersättningar	75	0
Sociala kostnader	53 793	52 421
	256 567	**257 421**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	462 804	462 804
Förbättringar	19 861	47 588
Inventarier	7 529	7 529
	490 193	**517 920**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 731 355	40 731 355
Utgående anskaffningsvärde	**40 731 355**	**40 731 355**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 429 011	-2 918 619
Årets avskrivningar enligt plan	-482 664	-510 392
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 911 675**	**-3 429 011**
Planenligt restvärde vid årets slut	**36 819 680**	**37 302 345**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 560 000	34 592 000
Taxeringsvärde mark	16 043 000	15 225 000
	51 603 000	**49 817 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	51 280 000	49 480 000
Lokaler	323 000	337 000
	51 603 000	**49 817 000**
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	68 927	68 927
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**68 927**	**68 927**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 179	-16 651
Årets avskrivningar enligt plan	-7 529	-7 529
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-31 708**	**-24 180**
Redovisat restvärde vid årets slut	**37 219**	**44 747**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Skattekonto	1 022	22 920
Skattefordran	56	3 181
Klientmedel hos SBC	1 343 646	773 383
	1 344 724	**799 484**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Handelsbanken Fonder AB	499 088	501 291	499 088
499 088	**501 291**	**499 088**	

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	228 245	184 530
Reservering enligt stadgar	154 809	148 870
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Årets ianspråktagande	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-116 574	-105 155
Vid årets slut	**266 480**	**228 245**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,970 %	12 000 000	12 000 000	2018-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		**12 000 000**	**12 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 000 000	**12 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	21 700 000	21 700 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen avser att lägga om taken på föreningens samtliga hus med början våren 2017.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	9 377	9 377
Förutbetalda avgifter och hyror	356 293	372 700
	365 670	**382 077**

Styrelsens underskrifter

KISTA den 27 / 2 2017

Ruta Beyene
Ledamot

Monica Margareta Franzon
Ledamot

Bengt Lennart Kolskog
Ledamot

Yakup Öztürk
Ledamot

Jan-Åke Harry Samuelsson
Ledamot

Ellen Margareta Sjöborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf NyStad, org. nr 769606-1766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf NyStad för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf NyStad för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 13 april 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 235 500	4 135 468	4 135 500
Hyror bostäder	263 500	262 869	260 900
Gemensamhetslokal	0	1 250	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 482	0
Öresutjämning	0	40	0
Övriga intäkter	1 000	2 813	2 300
	4 500 000	**4 408 922**	**4 398 700**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-47 000	-45 962	-46 100
Fastighetsskötsel beställning	-45 000	-43 640	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-7 150	0
Snöröjning/sandning	-150 000	-82 250	-75 000
Städning entreprenad	-183 000	-157 237	-167 500
Städning enligt beställning	-20 000	-20 939	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	-121 325	-120 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 563	-6 500
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-4 000
Gård	-10 000	-5 678	-10 000
Serviceavtal	-27 000	-20 601	-26 800
Förbrukningsmateriel	-20 000	-25 693	-5 000
Fordon	-5 000	-3 051	-2 000
	-543 000	**-540 088**	**-504 900**
Reparationer			
Hyreslägenheter	-40 000	0	-20 000
Tvättstuga	-20 000	-33 564	-15 000
Entré/trapphus	0	-10 604	0
Lås	-5 000	-24 334	-5 000
VVS	-25 000	-57 571	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	0	-5 000
Elinstallationer	-20 000	-21 987	-10 000
Hiss	-40 000	-52 059	-12 000
Fasad	0	-15 563	0
Fönster	0	-1 489	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-53 798	0
Vattenskada	-50 000	-25 235	-715 000
	-215 000	**-296 204**	**-802 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-93 425	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-164 188	0
Tak	-2 000 000	0	0
	-2 000 000	**-257 613**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-159 000	-154 348	-150 000
Värme	-1 042 000	-1 026 441	-1 000 000
Vatten	-218 000	-221 412	-191 000
Sophämtning/renhållning	-128 000	-176 754	-140 000
Grovsopor	-36 000	-30 995	-36 000
	-1 583 000	**-1 609 950**	**-1 517 000**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-98 477	-97 600
Tomträttsavgäld	-383 750	-358 400	-324 600
Kabel-TV	-24 000	-23 408	-24 000
Bredband	-2 000	-2 563	-3 500
	-509 750	**-482 848**	**-449 700**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-190 000	-187 834	-186 600
	-190 000	**-187 834**	**-186 600**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-280	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 125	-20 000
Föreningskostnader	-50 000	-48 278	-70 000
Styrelseomkostnader	-23 000	-35 878	-23 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-7 420	-10 000
Studieverksamhet	0	-1 869	0
Förvaltningsarvode	-126 000	-124 826	-121 600
Administration	-10 000	-3 757	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-98 445	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 840	-7 000
	-346 000	**-345 718**	**-263 600**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-200 000	-200 000	-200 000
Övriga arvoden	-10 000	-2 700	-10 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-75	0
Arbetsgivaravgifter	-53 000	-53 793	-52 620
	-263 000	**-256 567**	**-262 620**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-463 000	-462 804	-462 800
Förbättringar	-20 000	-19 861	-19 900
Inventarier	-7 000	-7 529	-7 500
	-490 000	**-490 193**	**-490 200**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-6 139 750**	**-4 467 015**	**-4 476 620**
RÖRELSERESULTAT	**-1 639 750**	**-58 093**	**-77 920**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	22	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	75	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	131	0
Låneräntor	-117 000	-116 400	-116 400
	-117 000	**-116 172**	**-116 400**
RESULTAT	**-1 756 750**	**-174 265**	**-194 320**