

Årsredovisning 2018/2019

BRF NATHORSTVÄGEN 9 OCH 11
769608-1483

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

769608-1483

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-03-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kortvingen 3 på adressen Nathorstvägen 11 i Johanneshov. Föreningen har 13 lägenheter om totalt 573 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Martin Jarl Ordförande

Isabel Elfäst

Elin Magnusson

Olof Jansson

Therese Krig

Valberedning

Alexandro Lannerwall.

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 9 och 11

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2005 Renovering av portar
- 2005 Elrenovering i samtliga lägenheter, fastighetscentral samt elstigars
- 2005 Ny maskin till tvättstugan
- 2006 Renovering av fönster (yttre fönsterbågar mot baksidan och gavel samt källarfönster)
- 2007 Energideklaration
- 2008 Ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstugan
- 2009 Takomläggning
- 2010 Totalt stambyte
- 2011 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2012 Frivilligt byte till säkerhetsdörrar
- 2013 Omlokalisering av gasmätare och vattenmätare
- 2013 Förstärkning av ytterportar, nya kodlås, nya lås till pannrummet
- 2014 Renovering av torkrum med installation av ny torkutrustning
- 2016 Modernisering av föreningens gemensamma lås och nycklar
- 2016 Nya soptunnor
- 2017 Fönsterrenovering
- 2017 Ny torktumlare till tvättstugan
- 2018 Ny värmecentral

Planerade underhåll

- 2019 Injustering av radiatorventiler
- 2019 OVK
- 2019 Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Värme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum Ellevio
Tv, Telefon, Internet	Com hem AB
Fibernät	IP-Only AB
Bredband	AllTele
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
Tidningsåtervinning	SUEZ Recycling AB
Bostadsrättsföreningsstöd	Bostadsrätterna Ekonomisk förening
Energikonsult	Energisparkonsult
Bolånehantering	Svenska Bolån AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen sett över föreningens lån och bland annat amorterat av ett mindre lån om 200 000 kr. Vidare kommer föreningen att amortera 50 000 kr per år de kommande två åren. I och med detta blir föreningen mindre känslig mot eventuella räntehöjningar framöver.

För att få maximal nytta av den nya värmecentralen som installerades under föregående år har styrelsen arbetat vidare med att ta fram underlag för en kompletterande åtgärd, nämligen en injustering av radiatorventilerna. Detta görs för att effektivare fördela värmen över hela fastigheten. Injusteringen av radiatorventilerna är planerad till nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	562	563	558	554
Resultat efter fin. poster	111	-158	-51	-66
Soliditet, %	49	47	48	48
Yttre fond	322	293	263	234
Taxeringsvärde	13 200	9 725	9 725	9 725
Bostadsyta, kvm	573	573	573	573
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	941	941	941	941
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 035	10 384	10 384	10 384
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	0,67	0,90	1,16
Belåningsgrad, %	54,92	56,24	55,66	55,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	6 826	-	-	6 826
Fond, yttre underhåll	293	-	29	322
Balanserat resultat	-1 507	-158	-29	-1 694
Årets resultat	-158	158	111	111
Eget kapital	5 454	0	111	5 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 694
Årets resultat	<u>111</u>
Totalt	-1 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	40
Balanseras i ny räkning	<u>-1 623</u>
	-1 583

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

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		562	563
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		562	563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-233	-514
Övriga externa kostnader	7	-54	-54
Personalkostnader	8	-1	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113	-111
Summa rörelsekostnader		-401	-681
Rörelseresultat		161	-119
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-50	-40
Summa finansiella poster		-50	-40
Resultat efter finansiella poster		111	-158
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets resultat		111	-158

Balansräkning

Not 2019-06-30 2018-06-30

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnad och mark	10	10 470	10 579
Maskiner och inventarier	11	12	16
Summa materiella anläggningstillgångar		10 482	10 595
Summa anläggningstillgångar		10 482	10 595

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kund- och avgiftsfordringar		8	3
Övriga fordringar	12	12	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24	29
Summa kortfristiga fordringar		44	43

Kassa och bank

Kassa och bank		877	860
Summa kassa och bank		877	860
Summa omsättningstillgångar		921	903

Summa tillgångar		11 403	11 498
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

Not 2019-06-30 2018-06-30

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		6 826	6 826
Fond för yttre underhåll		322	293
Summa bundet eget kapital		7 148	7 119

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 694	-1 507
Årets resultat		111	-158
Summa fritt eget kapital		-1 583	-1 665

Summa eget kapital

	5 565	5 454
--	--------------	--------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	5 750	5 950
Summa långfristiga skulder		5 750	5 950

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		22	34
Skatteskulder		0	3
Övriga kortfristiga skulder		4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	63	58
Summa kortfristiga skulder		89	94

Summa eget kapital och skulder

	11 403	11 498
--	---------------	---------------

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nathorstvägen 9 och 11 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, p-platser	23	24
Årsavgifter, bostäder	539	539
Summa	562	563

Not 3, Fastighetsskötsel	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	7	6
Summa	7	7

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	0	242
Summa	0	242

Not 5, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	20	17
Sophämtning	12	12
Uppvärmning	116	139
Vatten	22	21
Summa	170	190

Not 6, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Bredband	-10	10
Fastighetsförsäkringar	6	6
Fastighetsskatt	18	17
Kabel-TV	4	4
Tomträttsavgälder	38	38
Summa	56	75

Not 7, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsmaterial	2	4
Kameral förvaltning	16	20
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	30	24
Summa	54	54

Not 8, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	1	2

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50	40
Summa	50	40

Not 10, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 281	14 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 281	14 281
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 702	-3 592
Årets avskrivning	-110	-110
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 812	-3 702
Utgående restvärde enligt plan	10 470	10 579
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 800	5 000
Taxeringsvärde mark	7 400	4 725
Summa	13 200	9 725
Not 11, Maskiner och inventarier	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82	65
Inköp	0	17
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82	82
Ingående ackumulerad avskrivning	-66	-65
Avskrivningar	-3	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-70	-66
Utgående restvärde enligt plan	12	16
Not 12, Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	4	0
Skattekonto	8	11
Summa	12	11

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Bredband	0	3
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	5
Summa	24	29

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-06-30	2018-06-30
Nordea	2020-09-24	1,03 %		200
Nordea	2021-05-19	0,82 %	2 875	2 875
Nordea	2021-05-19	0,82 %	2 875	2 875
Summa			5 750	5 950

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	47	47
Uppvärmning	5	5
Utgiftsräntor	4	4
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
Summa	63	58

Not 16, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	5 950	5 950
Summa	5 950	5 950

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 10 - 09

Ort och datum

Martin Jarl

Martin Jarl
Ordförande

Isabel Elfäst

Isabel Elfäst

Elin Magnusson

Elin Magnusson

Olof Jansson

Olof Jansson

Therese Krig

Therese Krig

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10 - 18

David Walman

Rävisor AB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 9 och 11
Organisationsnummer 769608-1483**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 9 och 11 för år 2018/2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-06-30 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 9 och 11 för år 2018/2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

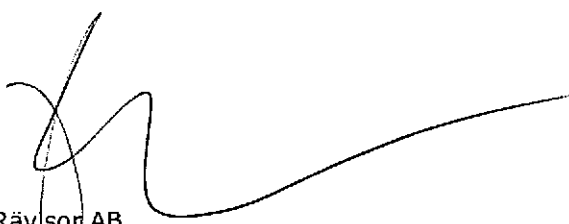
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-10-18



Rävisor AB
David Walman
Revisor