

Årsredovisning 2017/2018

BRF NATHORSTVÄGEN 9 OCH 11 769608-1483

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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 Elfast
Elin Magnusson
Olof Jansson
Therese Krig

Valberedning

Christian Savemark.

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 9 och 11

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Renovering av portar
2005	Elrenovering i samtliga lägenheter, fastighetscentral samt elstigar
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

2018	Eventuell injustering av radiatorer
2018/2019	OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet 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 IP-Only installerat ett nytt fibernät i fastigheten, så nu finns en fiberanslutning i varje lägenhet utöver den gamla Comhem-anslutningen. Nätet är öppet så att varje medlem fritt kan välja TV-, Internet- och Teletjänster mm från ett antal leverantörer.

I början av 2018 installerades en ny Värmecentral av Fortum. Anläggningen har ett par förbättringar jämfört med tidigare. I anläggningen finns en pumpjigg med ett öppet expansionskärl som ska vara bättre anpassat för fastighetens höjd än föregående expansionskärl. I anläggningen finns även en så kallad avgasare som ska hjälpa till att hålla värmeledningarna fria från syre och minska korrosion. Detta ska göra värmespridningen mer effektiv och minska behovet av underhåll.

Föreningen har uppdaterat sina stadgar avseende kallelse till stämma. Kallelse till ordinarie stämma skickas nu ut senaste 4 veckor före stämman. För en extrastämma gäller att kallelsen ska gå ut senast 2 veckor innan. Om extrastämman berör en stadgeändring gäller dock 4 veckor även här.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	563	558	554	559	546
Resultat efter fin. poster	-158	-51	-66	-43	53
Soliditet, %	47	48	48	49	49
Yttre fond	293	263	234	210	185
Taxeringsvärde	9 725	9 725	9 725	8 095	8095
Bostadsyta, kvm	573	573	573	573	528
Genomsnittlig skuldränta, %	0,67	0,90	1,16	2,78	2,84
Belåningsgrad, %	56,24	55,66	55,06	54,29	53,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-06-30
Insatser	6 826	-	-	6 826
Fond, yttre underhåll	263	-	29	293
Balanserat resultat	-1 427	-51	-29	-1 507
Årets resultat	-51	51	-158	-158
Eget kapital	5 612	0	-158	5 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 507
Årets resultat	<u>-158</u>
Totalt	<u>-1 665</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	29
Balanseras i ny räkning	<u>-1 694</u>
	<u>-1 665</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		563	558
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		563	558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-514	-392
Övriga externa kostnader	8	-54	-60
Personalkostnader	9	-2	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110	-117
Summa rörelsekostnader		-680	-571
Rörelseresultat		-117	-13
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40	-55
Summa finansiella poster		-41	-33
Resultat efter finansiella poster		-158	-46
Skatt		0	-5
Årets resultat		-158	-51

Balansräkning

	Not	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 579	10 689
Maskiner och inventarier	12	16	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 595</i>	<i>10 689</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>10 595</i></u>	<u><i>10 689</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	8
Övriga fordringar	13	11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29	25
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43</i>	<i>44</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		860	917
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>860</i>	<i>917</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>903</i></u>	<u><i>960</i></u>
Summa tillgångar		<u>11 498</u>	<u>11 650</u>

Balansräkning

Not 2018-06-30 2017-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 826	6 826
Fond för yttre underhåll		293	263
Summa bundet eget kapital		7 119	7 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 507	-1 427
Årets resultat		-158	-51
Summa fritt eget kapital		-1 665	-1 478

Summa eget kapital

5 454 **5 612**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	5 950	5 950
Summa långfristiga skulder		5 950	5 950

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		34	24
Skatteskulder		3	5
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	58	57
Summa kortfristiga skulder		94	87

Summa eget kapital och skulder

11 498 **11 650**

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 1 337 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
Hysesintäkter, p-platser	24	19
Årsavgifter, bostäder	539	539
Summa	563	558

Not 3, Fastighetsskötsel	2017/2018	2016/2017
Besiktning och service	6	7
Fastighetsskötsel	0	2
Summa	7	8

Not 4, Reparationer	2017/2018	2016/2017
Reparationer	242	0
Summa	242	0

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fönsterrenovering	0	82
Soptunnor	0	55
Summa	0	137

Not 6, Taxebundna kostnader	2017/2018	2016/2017
Fastighetsel	17	19
Sophämtning	12	16
Uppvärmning	139	129
Vatten	21	19
Summa	190	182

Not 7, Övriga driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Avgälder	38	38
Bredband	10	0
Fastighetsförsäkringar	6	6
Fastighetsskatt	17	17
Kabel-TV	4	3
Summa	75	65

Not 8, Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Förbrukningsmaterial	4	1
Kameral förvaltning	20	21
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	24	31
Summa	54	60

Not 9, Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	2	2

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017/2018	2016/2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	54
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	40	55

Not 11, Byggnad och mark	2018-06-30	2017-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 281	11 781
Årets inköp	0	2 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 281	14 281
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 592	-975
Årets avskrivning	-110	-2 617
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 702	-3 592
Utgående restvärde enligt plan	10 579	10 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 000	5 000
Taxeringsvärde mark	4 725	4 725
Summa	9 725	9 725
Not 12, Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65	65
Inköp	17	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82	65
Ingående ackumulerad avskrivning	-65	-65
Avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-66	-65
Utgående restvärde enligt plan	16	0
Not 13, Övriga fordringar		
Skattekonto	11	11
Summa	11	11

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
Bredband	3	0
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	29	25

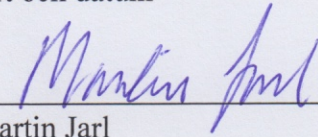
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Nordea	2020-09-24	1,03 %	200	200
Nordea	2019-05-31	0,75 %	2 875	2 875
Nordea	2019-05-31	0,75 %	2 875	2 875
Summa			5 950	5 950

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	47	47
Uppvärmning	5	4
Utgiftsräntor	4	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	2
Summa	58	57

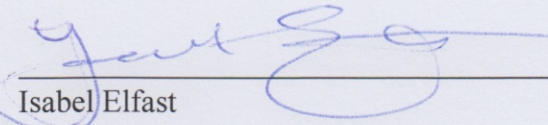
Not 17, Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Totalt uttagna pantbrev	5 950	5 950
Summa	5 950	5 950

Underskrifter

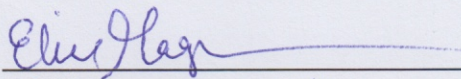
Stockholm, 2018 - 10 - 13
Ort och datum



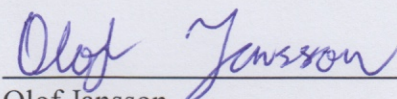
Martin Jarl
Ordförande



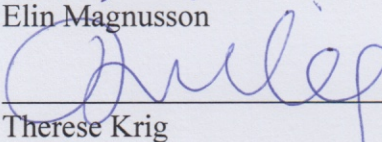
Isabel Elfast



Elin Magnusson

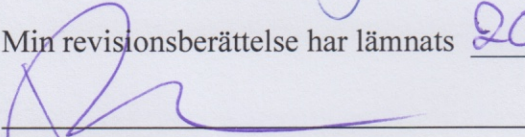


Olof Jansson



Therese Krig

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 10 - 18



Rävisor AB
Revisor

David Wärman

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 2017/2018.

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 2017-06-30 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 2017/2018.

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 ersättningskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-10-18



Rävisor AB
David Walman
Revisor