

Styrelsen för BRF Nässlan nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 9 med adressen Nypongränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1940.

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	10 897 000	10 897 000
Varav byggnad	5 824 000	5 824 000
Varav mark	5 073 000	5 073 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 777 kvadratmeter, varav 645 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 132 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 12 st.

2 rum och kök 2 st.

4 rum och kök 1 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Internet
Sophämtning
Vatten

Leverantörer

Storholmen Förvaltning AB
Borås Elhandel
Stockholm Exergi
IP Only
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Trafikkontoret Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Martin Lundberg	Ordinarie ledamot
Maritha Johansson	Ordinarie ledamot
Nils Westling	Ordinarie ledamot
Daniel Björkman	Ordinarie ledamot
Per Knochenhauer	Ordinarie ledamot, avgått

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisor

Anna Sangert, ordinarie intern revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2018.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Under året har 2 andrahandsuthyrningar beviljats

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts:

Stamspolning	2017	
Nytt torkskåp	2017	
Fiberinstallation	2016	IP Only
Ny ekonomisk förvaltare	2016	Storholmen Förvaltning AB
Takrenovering	2016	Rostskyddsbehandling, målning och plåtarbeten
Ommålning av trapphus	2016	
Byte av elleverantör	2015	Borås elhandel
Byte av avloppsrör i lokalen	2015	
Sensorbelysning	2015	Trapphus, tvättstuga och källare
Ny torktumlare	2015	
Ny ekonomisk förvaltare	2014	N&N Affärsförvaltning AB
Termostatbyte i alla radiatorer	2014	
Radonmätning	2014	
Underhållsplan	2014	
Cykelrummet renoverat	2014	
Energideklaration	2013	
OVK	2012	
Lysknappar trapphus utbyta	2011	
2 st nya tvättmaskiner	2010	
Balkongrenovering	2010	Fuktspärr och målning
Stamspolning	2010	
Nytt värmesystem	2010	Fjärrvärme
Byte huvudvattenledning o mätare	2008	
Ny utegrill	2008	
Tvättstugans golv ommålat	2008	
Nytt värmesystem	2005	Pelletspanna
Omläggning av tak	2005	
Bakgården iordningställd	2003	Uteplats och ny gräsmatta
Nytt torkskåp	2002	
Brandvarnare	2002	Installerad i hela brf.
Tvättstugan ommålad	2000	
Asfaltering	2000	Parkeringen utanför lokalen
Ny tvättmaskin	2000	
Tvättstugan renoverad	1999	
Ommålning av trapphus	1998	
Byte av entredörr	1998	
OVK	1996	
Kabel-tv	1996	Stjärn-TV
Ny torktumlare	1995	
Elstambyte	1994	
Rörstambyte	1994	
Avloppsbyte i källarplanet	1993	
2 st nya tvättmaskiner	1991	
3 st nya soptunnor utanför	1990	Soprummet inomhus borttaget
Säkerhetsdörrar installerade	1988	
Omputsning fasad, tilläggsisolering	1987	

Balkongrenovering	1987	Nya balkonger med ny gjutning
Nya balkongdörrar och fönster	1987	

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	454 227	417 496
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	499 004	492 528
Finansiella intäkter	20	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 369
	499 024	515 897
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-560 833	-343 342
Finansiella kostnader	-24 470	-18 680
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	-29 013
Ökning av kortfristiga fordringar	-3 392	-131
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-88 000	-88 000
Minskning av kortfristiga skulder	-10 278	0
	-686 973	-479 166
Likvida medel vid årets slut	266 278	454 227
Årets förändring av likvida medel	-187 949	36 731

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	577	571	574	574	574
Hyrer/kvm hyresrättsyta (kr)	875	867	867	706	706
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 944	3 081	3 218	3 354	3 446
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	15	14	12	12	16
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	155	154	178	144	153
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	28	27	29	24	23
Nettoomsättning (tkr)	499	486	488	464	464
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-162	82	77	66	35
Balansomslutning (tkr)	3 242	3 502	3 485	3 510	3 500
Soliditet (%)	38,6	40,4	38,2	35,8	34,0
Kassalikviditet (%)	161,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	31	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	321 249	-338 837	82 186	1 413 947
Avsättning yttre underhållsfond			49 200	-49 200		0
Disposition av föregående års resultat:				82 186	-82 186	0
Årets resultat					-162 443	-162 443
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	370 449	-305 851	-162 443	1 251 504

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-305 850
Årets resultat	-162 443
	-468 293

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	49 200
I ny räkning överföres	-517 493
	-468 293

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	495 254	486 028
Övriga intäkter		3 750	6 500
Summa rörelseintäkter		499 004	492 528
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-231 958	-34 780
Fastighetsavgift/skatt		-29 941	-32 298
Driftskostnader	3	-187 599	-219 609
Övriga externa kostnader	4	-72 567	-42 031
Personalkostnader och arvoden	5	-38 768	-14 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 164	-48 320
		-636 997	-391 662
Rörelseresultat		-137 993	100 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 470	-18 680
		-24 450	-18 680
Resultat efter finansiella poster		-162 443	82 186
Resultat före skatt		-162 443	82 186
Årets resultat		-162 443	82 186

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 887 283	2 954 256
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	64 510	73 701
		2 951 793	3 027 957
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 953 793	3 029 957
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 684	10 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 796	7 977
Summa kortfristiga fordringar		21 480	18 088
<i>Kassa och bank</i>		266 278	454 227
Summa omsättningstillgångar		287 758	472 315
SUMMA TILLGÅNGAR		3 241 551	3 502 272

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 500	1 035 500
Förlagsinsatser		141 630	141 630
Uppåtelseavgifter		172 219	172 219
Fond för yttre underhåll		370 449	321 249
Summa bundet eget kapital		1 719 798	1 670 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-305 850	-338 837
Årets resultat		-162 443	82 186
Summa fritt eget kapital		-468 293	-256 651
Summa eget kapital		1 251 505	1 413 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 811 342	1 899 342
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		88 000	88 000
Leverantörsskulder		30 257	25 661
Övriga skulder		1 638	23 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 809	51 367
Summa kortfristiga skulder		178 704	188 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 241 551	3 502 272

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	0,67 %
Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00 %
Inventarier/maskiner	10,0 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	371 945	368 098
Hyror	115 470	114 504
Övriga intäkter	7 839	3 426
	495 254	486 028

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Uppvärmning	120 805	119 679
Taxebundna kostnader	40 778	38 525
Fastighetsskötsel	447	10 959
Fastighetsförsäkring	25 569	19 190
Kabel-TV	0	2 630
Felperiodiserad driftkostnad föregående år	0	28 626
	187 599	219 609

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningstjänster	37 798	20 280
Övriga externa kostnader och tjänster	34 769	21 751
	72 567	42 031

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvoden	29 500	11 200
Sociala avgifter på styrelsearvode	9 268	3 424
	38 768	14 624

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 276 483	4 328 983
Mark	450 000	450 000
Omklassificeringar	0	-52 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 726 483	4 726 483
Ingående avskrivningar	-1 772 227	-1 733 098
Årets avskrivningar	-66 973	-39 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 839 200	-1 772 227
Utgående redovisat värde	2 887 283	2 954 256
Taxeringsvärden byggnader	5 824 000	5 824 000
Taxeringsvärden mark	5 073 000	5 073 000
	10 897 000	10 897 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 553	158 540
Inköp	0	29 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 553	187 553
Ingående avskrivningar	-113 852	-104 661
Årets avskrivningar	-9 191	-9 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 043	-113 852
Utgående redovisat värde	64 510	73 701

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	0,967	Rörligt	949 671	993 671
Swedbank hypotek	1,710	Bundet	949 671	993 671
Avgår kortfristig del			-88 000	-88 000
			1811342	1899 342
Kortfristig del av långfristig skuld			88 000	88 000

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga pantbrev i fast egendom	2 800 000	2 800 000
Varav obelånade	0	0
	2 800 000	2 800 000

Stockholm 2019- 04-02



Martin Lundberg



Maritha Johansson



Nils Westling



Daniel Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04

Anna Sangert
Intern revisor



Revisionsberättelse

Undertecknad är utsedd att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Nässlan 9.

Revisionsberättelsen avser tiden 2018-01-01 – 2018-12-31.

Jag har granskat föreningens verifikationer, fakturor och kontoutdrag via Storholmen Förvaltning. Jag har även tagit del av styrelsens mötesprotokoll.

Min granskning har inte funnit anledning att anmärka på de ekonomiska underlagen, bokföringen eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att styrelsens upprättade resultat- och balansräkning fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Midsommarkransen 2019-04-04



Anna Sangert