

Styrelsen för BRF Nässlan nr 9, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Information 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 2015-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 9 med adressen Nyponggränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1940

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde	10 897 000	10 147 000
Varav byggnad	5 824 000	5 429 000
Varav mark	5 073 000	4 718 000

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 1 st.
- 3 rum och kök 1 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, N&N Affärsutveckling AB
Borås Elhandel
Fortum Värme
ComHem, IP Only
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Trafikkontoret Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Martin Lundberg Ordinarie ledamot
Maritha Johansson Ordinarie ledamot
Teresa Knochenhauer Ordinarie ledamot
Rebekka Quiroz Wiberg Ordinarie ledamot (Avgick 2016-12-15)

Julia Söderström Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 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 25 maj 2016.

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.

Fiberinstallation	2016	IP Only
Ny ekonomisk förvaltare	2016	Storholmen Förvaltning AB
Takreovering	2016	Rostskyddsbehandling, målning och plåtarbeten
Ommålning av trapphus	2016	
Byte av elleverantör	2015	Borås Elhandel
Byte av avloppsrör i lokalen	2015	
Sensorbelysning installerad	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	
OVK	2013	
Energideklaration	2013	
Lysknappar trapphus utbyta	2011	
Förstärkning av kodlås	2011	
Bakgård iordningställd	2010	Gräsmatta, uteplats och grill
Nya tvättmaskiner 2 st.	2010	
Balkongreovering	2010	Fuktspärre samt målning
Stampolning	2010	
Nytt värmesystem	2010	Fjärrvärme
Byte huvudvattenledning och mätare	2008	

Nytt värmesystem	2005	Pelletspanna
Omläggning av tak	2005	
Torkskåp	2002	
Tvättstugan renoverad	1999	
Ommålning i trapphus	1998	
Byte av entrédörr	1998	
OVK	1996	
Kabel-tv	1996	StjärnTV
Ny torktumlare	1995	
Elstambyte	1994	
Rörstambyte	1994	
Säkerhetsdörrar	1988	
Omputsning av fasad, tilläggsisolering	1987	
Balkongrenovering	1987	Nya balkonger med nytt balkonggolv
Nya balkongdörrar och fönster	1987	

Planerat underhåll

Nytt torkskåp
Stamspolning

Flerårsöversikt/nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	574	574	574	574	546
Hyror/kvm hyresrättsyta	867	706	706	706	703
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 218	3 354	3 446	3 538	3 628
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	16	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	178	144	153	171	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	24	23	20	25
Nettoomsättning (tkr)	488	473	464	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	77	66	35	0	0
Balansomslutning (tkr)	3 485	3 510	3 500	0	0
Soliditet (%)	38,2	35,8	34,0	0,0	0,0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-366 307
årets vinst	76 670
	-289 637

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	49 200
i ny räkning överföres	-338 837
	-289 637

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	487 851	472 548
		487 851	472 548
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-145 184	-85 191
Fastighetsavgift/skatt		-25 630	-24 984
Driftskostnader	3	-135 233	-171 370
Övriga externa kostnader	4	-26 737	-32 588
Personalkostnader och arvoden		-13 179	-12 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-45 419	-45 419
		-391 382	-372 480
Rörelseresultat		96 469	100 068
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 799	-33 684
		-19 799	-33 638
Resultat efter finansiella poster		76 670	66 430
Resultat före skatt		76 670	66 430
Årets resultat		76 670	66 430

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	2 993 385	3 032 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	53 879	60 169
		3 047 264	3 092 683

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 049 264	3 094 683

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	51
Aktuella skattefordringar		2 673	0
Övriga fordringar		6 225	9 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 059	15 923
		17 957	25 907

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		417 496	389 603
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

3 484 717 **3 510 193**

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 035 500

1 035 500

Förlagsinsatser

141 630

141 630

Uppåtelseavgifter

172 219

172 219

Fond för yttre underhåll

272 049

222 849

1 621 398

1 572 198

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-366 307

-383 537

Årets resultat

76 670

66 430

-289 637

-317 107

Summa eget kapital

1 331 761

1 255 091

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

1 987 342

2 075 342

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

88 000

88 000

Leverantörsskulder

31 860

25 494

Aktuella skatteskulder

0

389

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

45 754

65 877

Summa kortfristiga skulder

165 614

179 760

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 484 717

3 510 193

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		76 670	66 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		45 419	45 419
Betald skatt		646	-5 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		122 735	105 923
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		51	8 824
Förändring av kortfristiga fordringar		6 864	-326
Förändring av leverantörsskulder		6 366	15 862
Förändring av kortfristiga skulder		-20 123	42 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		115 893	172 460
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-88 000	-89 703
Årets kassaflöde		27 893	82 757
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		389 603	337 134
Likvida medel vid årets slut		417 496	419 891

Tilläggsupplysningar

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 (äkta 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	369 973	369 973
Hyror	114 500	93 140
Övriga intäkter	3 378	9 435
	487 851	472 548

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Uppvärmning	138 062	112 136
Taxebundna kostnader	31 119	35 316
Fastighetskötsel	2 050	5 775
Fastighetsförsäkringar	15 563	14 251
Kabel-TV	2 456	3 892
Felperiod. driftkostnad föregående år	-54 017	0
	135 233	171 370

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningstjänster	18 750	25 000
Övriga externa kostnader och tjänster	7 987	7 588
	26 737	32 588

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 328 983	4 328 983
Mark	450 000	450 000
Omklassificeringar	-52 500	-52 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 726 483	4 726 483
Ingående avskrivningar	-1 693 969	-1 654 840
Årets avskrivningar	-39 129	-39 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 733 098	-1 693 969
Utgående redovisat värde	2 993 385	3 032 514
Taxeringsvärden byggnader	5 824 000	5 429 000
Taxeringsvärden mark	5 073 000	4 718 000
	10 897 000	10 147 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 540	128 252
Inköp		30 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 540	158 540
Ingående avskrivningar	-98 371	-92 081
Årets avskrivningar	-6 290	-6 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 661	-98 371
Utgående redovisat värde	53 879	60 169

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseav g.	Kapitaltillsk ott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	222 849	-383 537	66 430	1 255 091
Avsättning yttre UH-fond			49 200	-49 200		0
Disposition av föregående års resultat:				66 430	-66 430	0
Årets resultat					76 670	76 670
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	272 049	-366 307	76 670	1 331 761

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

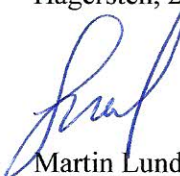
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,787	Rörlig	1 037 671	1 081 671
Swedbank Hypotek	0,787	Rörlig	1 037 671	1 081 671
Avgår kortfristig del			-88 000	-88 000
			1 987 342	2 075 342

Kortfristig del av långfristig skuld			88 000	88 000
--------------------------------------	--	--	--------	--------

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	2 800 000	2 800 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2 800 000	2 800 000

Hägersten, 2017-05-05


Martin Lundberg


Maritha Johansson

Teresa Knochenhauer



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05

Anna Sangert
Revisor



Revisionsberättelse

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

Revisionsberättelsen avser tiden 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 2017-05-05

Anna Sangert

