

Årsredovisning

BRF Närdingen 2

769604-8466

Styrelsen för Brf Närdingen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Tilläggsupplysningar | 8 - 10 |
| - Underskrifter | 10 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Närdingen 2 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015. Bostadsrättsföreningen Närdingen 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidbegränsning.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Fastighetens adress är Sköntorpsvägen 107 och 109, 120 53 Årsta.

Fastighetens beteckning är Närdingen 2

Tomtens areal: 4579 kvm

Byggnadsår: 2006-2007

Byggnadens värdeår: 2007

Föreningen omfattar 40 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

2 r o k 18 st 1 215 kvm

3 r o k 20 st 1 619 kvm

6 r o k 2 st 272 kvm

Totalt: 40 st 3 106 kvm

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Veronica Gleisner, Ledamot

Stefan Ekvall, Ledamot

Lena Malm, Ledamot

Christer Laurin, Ledamot (Avgått under året)

Sofia Olsson, Ledamot

Håkan Lindgren, Suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFÖRÄGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e april 2015. En extra föreningsstämma hölls den 26:e maj 2015.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

SR (V) SO LM

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Stamspolning har utförts i samtliga lägenheter i oktober 2015
- Energideklaration är gjord i november 2015
- Omplantering av buskar på gården. Etapp 1/2 utfördes under hösten 2015.
- De tre entrédörrarna till husen fått brytskydd ditsatta
- Vi har gjort en cykelrensning i cykelrummet och på gården
- Radonmätning utförd mellan nov 2015-jan 2016

PLANERAS UNDER 2016:

- OVK utförd i januari 2016. Vi arbetar just nu på en plan för det som behöver åtgärdas i lägenheterna
- Omplantering av buskar på gården. Etapp 2 kommer att ske under 2016
- Vi byter förvaltare för vår Tekniska tillsyn av husen, från Boax till Valvet. Det nya avtalet träder i kraft den 1/4-2016
- Vi har startat ett arbete för en underhållsplan

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit sammanlagt 40 000 kr i ersättning.

EKONOMI

Årsavgifterna för bostäder har under räkenskapsåret uppgått till 2 174 172 kronor (700 kr/kvm)

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Fastighetsstädningen har skötts av Global Fastighetsservice AB.

Trädgårdsskötsel och snöröjning har ombesörjts av Parkservice Stockholm AB.

Tekniska förvaltningen har skötts av Boax Service AB.

Nytt avtal kring teknisk förvaltning har tecknats med Valvet, det nya avtalet träder i kraft den 1/4-2016.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 59

Antal medlemmar vid årets slut: 61

Under året har 6 st överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 1501-1512 | 1401-1412 | 1301-1312 | 1201-1212 | 1101-1112 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 385 | 2 385 | 2 384 | 2 386 | 2 380 |
| Resultat efter fin. poster | -266 | -42 | 139 | 182 | 105 |
| Soliditet % | 81 | 80 | 79 | 79 | 79 |
| Balansomslutning | 84 175 | 84 641 | 85 689 | 85 873 | 85 783 |
| Årsavg. bostäder kr/kvm | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |

Handwritten signatures and initials: (VA), SO, UN, SE

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -313 390 |
| Årets resultat | -266 290 |
| <i>Summa</i> | <i>-579 680</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 195 000 |
| anspråktagande av underhållsfond | -165 172 |
| Balanseras i ny räkning | -609 508 |
| <i>Summa</i> | <i>-579 680</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

MD S.O LM
SE

RESULTATRÄKNING

| | | 2015-01-01 2015-12-31 | 2014-01-01 2014-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 384 592 | 2 384 592 |
| Övriga rörelseintäkter | | 60 | 240 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 384 652 | 2 384 832 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 226 258 | -960 954 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -104 106 | -78 825 |
| Personalkostnader | 4 | -52 568 | -53 882 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -439 584 | -438 186 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 822 516 | -1 531 847 |
| Rörelseresultat | | 562 136 | 852 985 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 31 | 8 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -828 457 | -894 904 |
| Summa finansiella poster | | -828 426 | -894 896 |
| Resultat efter finansiella poster | | -266 290 | -41 911 |
| Resultat före skatt | | -266 290 | -41 911 |
| Årets resultat | | -266 290 | -41 911 |

NW 80 LM
FR

BALANSRÄKNING

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 83 211 077 | 83 650 661 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>83 211 077</i> | <i>83 650 661</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 83 211 077 | 83 650 661 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 6 203 | 3 143 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 175 041 | 171 866 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>181 244</i> | <i>175 009</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 783 080 | 815 372 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>783 080</i> | <i>815 372</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 964 324 | 990 381 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 84 175 401 | 84 641 042 |

NG S.O LM SR

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget Kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 59 014 000 | 59 014 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 7 986 000 | 7 986 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 560 000 | 1 365 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>68 560 000</i> | <i>68 365 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -313 390 | -76 479 |
| Årets resultat | | -266 290 | -41 911 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-579 680</i> | <i>-118 390</i> |
| Summa eget kapital | | 67 980 320 | 68 246 610 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 15 580 000 | 15 760 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 580 000 | 15 760 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kort del av långfristiga lån | | 180 000 | 180 000 |
| Leverantörsskulder | | 148 648 | 132 714 |
| Skatteskulder | | 1 593 | 3 040 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 284 840 | 318 678 |
| Summa kortfristiga skulder | | 615 081 | 634 432 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 84 175 401 | 84 641 042 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Företagsinteckningar | | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Ansvarförbindelser | | Inga | Inga |

DU 80 UM SE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

| Typ | Procent | Antal år |
|-----------------------|---------|----------|
| Byggnad | 0,67 | 150 |
| Asfaltering P-platser | 10 | 10 |

| Not 1 | Nettoomsättning | 2015 | 2014 |
|-------|----------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 2 174 172 | 2 174 172 |
| | Hysesintäkt P-plats | 148 500 | 148 500 |
| | Bredband | 61 920 | 61 920 |
| | | 2 384 592 | 2 384 592 |

| Not 2 | Driftskostnader | 2015 | 2014 |
|-------|--|-------------------|-----------------|
| | Fastighetskötsel ink extra | -33 617 | -32 383 |
| | Fastighetsstädning | -50 359 | -40 966 |
| | Hissbesiktning | -2 525 | -2 443 |
| | Bevakningskostnader/jour | -5 490 | -5 280 |
| | El | -47 090 | -51 696 |
| | Uppvärmning | -299 025 | -300 065 |
| | Funktionskontroll/service | -8 811 | -5 803 |
| | Vatten och avlopp | -58 469 | -52 344 |
| | Sophämtning/renhållning | -41 848 | -39 529 |
| | Snöröjning/sandning | -45 794 | -61 420 |
| | Bredband | -52 320 | -52 320 |
| | Fastighetsförsäkring | -34 714 | -30 597 |
| | Kabel-TV | -36 112 | -35 684 |
| | Grundavtal hissar | -31 072 | -30 309 |
| | Fastighetsavgift/skatt | -24 880 | -24 320 |
| | Reparation och underhåll | -74 101 | -86 924 |
| | Reparation och underhåll gård/trädgård | -191 520 | -80 748 |
| | Reparation och underhåll Portar/lås | -169 268 | -10 908 |
| | Hyra Nyttjanderättsavtal | -321 | -321 |
| | Förbrukningsinventarier/material | -18 922 | -16 894 |
| | | -1 226 258 | -960 954 |


NG S.O LM SE

| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2015 | 2014 |
|-------|------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Extra kameral förvaltning | -3 000 | - |
| | Övriga kostnader administration mm | -4 166 | -261 |
| | Föreningsomkostnader | -5 163 | -5 000 |
| | Hemsida | -1 279 | -1 028 |
| | Bankkostnader | -3 832 | -3 376 |
| | Stämmokostnader | -1 100 | -660 |
| | Övriga tjänster, radonmätning | -17 816 | - |
| | Konsultkostnader | -7 375 | - |
| | Revisionsarvode | -10 625 | -10 000 |
| | Revisionsarvode, tidigare år | 8 750 | - |
| | | -104 106 | -78 825 |

| Not 4 | Personal | 2015 | 2014 |
|-------|---|---------------|---------------|
| | <i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i> | | |
| | Styrelsearvoden | 40 000 | 41 000 |
| | Sociala kostnader styrelsearvode | 12 568 | 12 882 |
| | <i>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</i> | <i>52 568</i> | <i>53 882</i> |

| Not 5 | Byggnader och mark | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 85 062 500 | 85 062 500 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 85 062 500 | 85 062 500 |
| | Ingående avskrivningar | -1 411 839 | -978 653 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -439 584 | -433 186 |
| | Utgående avskrivningar | -1 851 423 | -1 411 839 |
| | Redovisat värde | 83 211 077 | 83 650 661 |
| | Taxeringsvärden | 69 200 000 | 69 200 000 |
| | Taxeringsvärde Byggnad | 47 000 000 | |
| | Taxeringsvärde Mark | 22 200 000 | |

| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetsförsäkring | 31 608 | 28 968 |
| | Tomträttsavgäld | 110 425 | 110 425 |
| | Securitas | 5 820 | 5 490 |
| | Ownit Broadband AB | 13 080 | 13 080 |
| | Com Hem | 9 233 | 9 028 |
| | FRUBO AB | 4 875 | 4 875 |
| | | 175 041 | 171 866 |


 S.O LM SE

Not 7 Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelseavg | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets Resultat |
|---|-------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 59 014 000 | 7 986 000 | 1 365 000 | -76 479 | -41 911 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -41 911 | 41 911 |
| Förändring av reservfond | | | 195 000 | -195 000 | |
| Årets resultat | | | | | -266 290 |
| Belopp vid årets utgång | 59 014 000 | 7 986 000 | 1 560 000 | -313 390 | -266 290 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------|------------|--------|-------------------|-------------------|
| Swedbank 2755545098 | 3 månader | 0,951% | 4 720 000 | 4 780 000 |
| Swedbank 2755545155 | 2019-09-25 | 3,43% | 5 520 000 | 5 580 000 |
| Swedbank 2755545262 | 2017-08-25 | 2,97% | 5 520 000 | 5 580 000 |
| Kort del av långfristig skuld | | | -180 000 | -180 000 |
| | | | 15 580 000 | 15 760 000 |

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 14 860 000 kronor

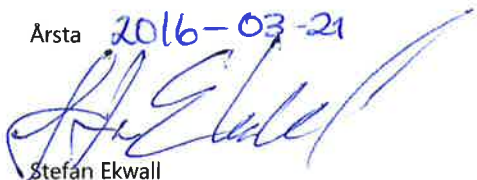
Not 9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor | 74 292 | 105 341 |
| Förskottsbetalade hyror/avgifter | 205 131 | 204 587 |
| Boax | 5 418 | - |
| | 284 841 | 309 928 |

UNDERSKRIFTER

Arsta

2016-03-21



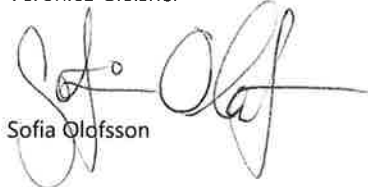
Stefan Ekwall



Lena Malm



Veronica Gleisner



Sofia Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats

29/3-2016

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Närdingen 2 , org. nr 769604-8466

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Närdingen 2 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

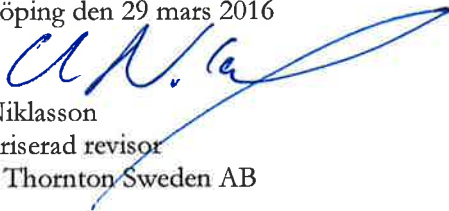
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 29 mars 2016



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB