

Årsredovisning

BRF Närdingen 2

769604-8466

Styrelsen för Brf Närdingen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 Ekwall, Ledamot

Lena Malm, Ledamot

Johan Windahl, Ledamot (avgått under året)

Fredrik Røjme, Suppleant

Under året har Adrian Iliescu tagits in som adjungerad styrelseledamot.

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e april 2016.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Årsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Svar från radonmätningen inkom utan anmärkningar.

-Gården etapp 2, arbetet med planteringarna är klart.

-Vi har bytt försäkringsbolag till Moderna Försäkringar.

-30-årig underhållsplan färdig.

-SBA Systematiskt brandskyddsarbete är uppstartat, via Anticimex.

-Alla kaminer har blivit sotade.

-Fasadspricka upptäckt på hus 107. Kontakt upprättad med PEAB samt åtgärd planerad under tidiga 2017.

-Vattenigenomträngning via balkongtak i en lägenhet i hus 109. Ska åtgärdas och diskussion förs nu med PEAB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

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

VG SF LN

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 Fastighetservice AB.

Trädgårdsskötsel och snöröjning har ombesörjts av Parkservice Stockholm AB.

Tekniska förvaltningen har skötts av Valvet AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Antalet tillkommande medlemmar under året: 8

Antalet avgående medlemmar under året: 8

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Under året har sju bostadsrätter överlåtits varav två har tillträde under 2017.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	2 387	2 385	2 385	2 384	2 386
Resultat efter fin. poster	-156	-266	-42	139	182
Soliditet %	81	81	80	79	79
Balansomslutning	83 887	84 175	84 641	85 689	85 873
Årsavg. bostäder kr/kvm	700	700	700	700	700

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 014 000	7 986 000	1 560 000	-313 390	-266 290
<i>Resultatdisp. enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-266 290	266 290
Förändring underhållsfond			29 828	-29 828	
Årets resultat					156 126
Belopp vid årets utgång	59 014 000	7 986 000	1 589 828	-609 508	156 126

VG SE UM

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-609 509
Årets resultat	-156 126
Summa	-765 635

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	195 000
Balanseras i ny räkning	-960 635
Summa	-765 635

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

NG LM
SR

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 387 149	2 384 592
Övriga rörelseintäkter		200	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 387 349	2 384 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 117 884	-1 226 258
Övriga externa kostnader	3	-152 089	-104 106
Styrelsearvodet, inkl. sociala avgifter	4	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-639 585	-439 584
Summa rörelsekostnader		-1 962 126	-1 822 516
Rörelseresultat		425 223	562 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 388	-828 457
Summa finansiella poster		-581 349	-828 426
Resultat efter finansiella poster		-156 126	-266 290
Resultat före skatt		-156 126	-266 290
Årets resultat		-156 126	-266 290

NY SE UM

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	82 571 492	83 211 077
Inventarier och maskiner		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>82 571 492</i>	<i>83 211 077</i>
Summa anläggningstillgångar		82 571 492	83 211 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 806	6 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	127 722	175 041
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>134 528</i>	<i>181 244</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 180 654	783 080
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 180 654</i>	<i>783 080</i>
Summa omsättningstillgångar		1 315 182	964 324
SUMMA TILLGÅNGAR		83 886 674	84 175 401

NS SE LM

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 014 000	59 014 000
Upplåtelseavgifter	7 986 000	7 986 000
Fond för yttre underhåll	1 589 828	1 560 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>68 589 828</i>	<i>68 560 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-609 509	-313 390
Årets resultat	-156 126	-266 290
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-765 635</i>	<i>-579 680</i>
Summa eget kapital	67 824 193	67 980 320
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 15 400 000	15 580 000
Summa långfristiga skulder	15 400 000	15 580 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	180 000	180 000
Leverantörsskulder	157 115	148 647
Skatteskulder	1 952	1 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 323 414	284 841
Summa kortfristiga skulder	662 481	615 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 886 674	84 175 401

2/9 5/12 LM

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,67	150
Asfaltering P-platser	10	10
Tomträtt	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 174 172	2 174 172
	Hysesintäkt P-plats	148 474	148 500
	Bredband	61 920	61 920
	Extra årsavgift, andrahand	2 583	–
		2 387 149	2 384 592

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel ink. extra	-11 339	-33 617
	Fastighetsstädning ink. extra	-45 106	-50 359
	Hissbesiktning	-2 596	-2 525
	Bevakningskostnader/jour	-5 820	-5 490
	El	-42 608	-47 090
	Uppvärmning	-319 594	-299 025
	Funktionskontroll/service, OVK *	-20 625	–
	Vatten och avlopp	-59 720	-58 469
	Sophämtning/renhållning	-67 330	-41 848
	Snöröjning/sandning	-113 433	-45 794
	Bredband	-52 320	-52 320
	Fastighetsavgift/skatt	-25 320	-24 880
	Kabel-TV	-36 932	-36 112
	Grundavtal hissar	-31 582	-31 072
	Fastighetsförsäkring inkl. Försäkringsersättning**	-27 954	-34 714
	Teknisk förvaltning	-36 564	–
	Reparation och underhåll	-35 817	-243 369
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-166 104	-191 520
	Hyra Nyttjanderättsavtal	-325	-321
	Förbrukningsinventarier/material	-16 795	-18 922
		-1 117 884	-1 226 258

*OVK Utförd 2015 avser 20 625kr

**Försäkringsersättning utgör år 2015 9 140kr

SE
25 LN

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning	-58 410	-58 500
	Extra kameral förvaltning	-812	-3 000
	Övriga kostnader administration mm	-1 675	-4 166
	Föreningsomkostnader	-4 786	-5 163
	Hemsida	-1 338	-1 279
	Bankkostnader	-3 422	-3 832
	Stämmokostnader	-2 581	-1 100
	Övriga tjänster, radonmätning	-3 240	-17 816
	Konsultkostnader	-55 787	-7 375
	Revisionsarvode	-10 938	-10 625
	Revisionsarvode, tidigare år	-	8 750
	Lokalhyra	-1 600	-
	Styrelseutbildning	-7 500	-
		-152 089	-104 106
Not 4	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	-40 000	-40 000
	Soc. Kostnader Styrelsearvode	-12 568	-12 568
		-52 568	-52 568
Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	65 062 500	65 062 500
	Ingående anskaffningsvärden tomträtt	20 000 000	20 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	85 062 500	85 062 500
	Ingående avskrivningar	-1 851 423	-1 411 839
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-439 584	-439 584
	Årets avskrivningar tomträtt	-200 001	-
	Utgående avskrivningar	-2 491 008	-1 851 423
	Redovisat värde	82 571 492	83 211 077
	Taxeringsvärden	75 000 000	69 200 000
	Taxeringsvärde Byggnad	49 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	26 000 000	

SE
2/9 2/11

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	27 425	31 608
	Tomträttsavgäld	57 775	110 425
	Securitas	2 750	5 820
	Ownit Broadband AB	13 080	13 080
	Com Hem	9 435	9 233
	FRUBO AB	4 926	4 875
	Valvet	12 331	-
		127 722	175 041

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank 2755545098 3 månader 0,47%	4 660 000	4 720 000
	Swedbank 2755545155 2019-09-25 1,24%	5 460 000	5 520 000
	Swedbank 2755545262 2017-08-25 2,97%	5 460 000	5 520 000
	Kort del av långfristig skuld	-180 000	-180 000
		15 400 000	15 580 000

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 14 680 000 kronor

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	62 653	74 292
	Förskottsbetalade hyror/avgifter	205 191	205 131
	Boax	-	5 418
	Brf Närdingen, Snöskottning	55 570	-
		323 414	284 841

VG SE
LM

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	18 000 000 18 000 000	18 000 000 18 000 000
	Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

UNDERSKRIFTER

Årsta 2017-04-24



Stefan Ekwall

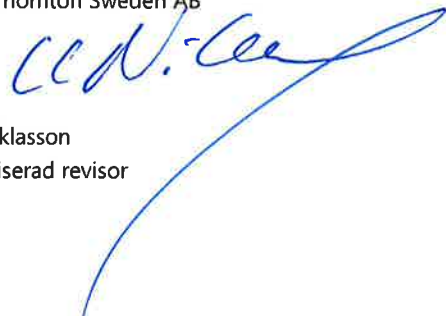


Veronica Gleisner



Lena Malm

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

25

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 2016.

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 2016 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 2016.

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 revisionsred 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.

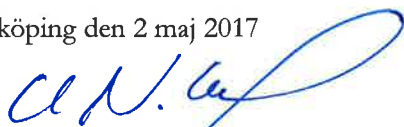
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 2 maj 2017



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB