

Årsredovisning

BRF Närdingen 2

769604-8466

Styrelsen för BRF Närdingen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

LM
Ai
E

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, ordinarie ledamot, ordförande

Stefan Ekwall, ordinarie ledamot

Lena Malm, ordinarie ledamot

Adrian Iliescu, adjungerad till styrelsen tom 17/5 2017, därefter ordinarie ledamot

Stig Rönnqvist, suppleant from 17/5 2017

REVISOR

~~Clas Niklasson~~, Grant Thornton Sweden AB

Marina Johansson

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17:e maj 2017.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Årsta, Stockholm.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

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

EKONOMI

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

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av FRUBO AB.

Teknisk fastighetsförvaltning har skötts av Valvet AB.

Trädgårdsskötsel och snöröjning har skötts av Parkservice Stockholm AB.

Fastighetsstädning har skötts av Global Fastighetservice AB.

LM
SE
AID

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Verisure hemlarm erbjöds alla medlemmar till rabatterat pris
- * Sotning av samtliga eldstäder i fastigheterna genomfördes (kostnad för detta stod respektive kamininnehavare själv för)
- * Avfallshanteringen avseende allt utom hushållssopor och matavfall, byttes från Ragn-Sells till Suez
- * Ventilationsgenomgång och optimering av ventilationen genomfördes i samtliga lägenheter av Lilja VVS Consult AB, Nyköping
- * OVK slutfördes och godkändes
- * Årlig brandskyddsronnd genomfördes tillsammans med Anticimex
- * Egenkontrollinspektion från Stockholms stad, Miljöförvaltningen
- * PEAB genomförde reparation av läckande balkongtak, genom deras underentreprenör Ognio AB. Detta projekt är inte slutfört då reparationen visat sig undermålig. Detta projekt kommer även löpa under 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	61
Antalet tillkommande medlemmar under året:	14
Antalet avgående medlemmar under året:	13
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	62

Under året har sex bostadsrätter överlåtits

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 389	2 387	2 385	2 385	2 384
Resultat efter finansiella poster	115	-156	-266	-42	139
Soliditet %	81	81	81	80	79
Balansomslutning	83 805	83 887	84 175	84 641	85 689
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	1 589 828	-609 509	-156 126
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-156 126	156 126
Förändring av underhållsfond			195 000	-195 000	
Årets resultat					114 670
Belopp vid årets utgång	59 014 000	7 986 000	1 784 828	-960 635	114 670

LM
10/10
Aio

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-960 634
Årets resultat	114 670
<i>Summa</i>	<i>-845 964</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	195 000
Balanseras i ny räkning	-1 040 964
<i>Summa</i>	<i>-845 964</i>

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

LM
SE
Ai H

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 389 021	2 387 149
Övriga rörelseintäkter		0	200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 389 021	2 387 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 030 892	-1 117 884
Övriga externa kostnader	3	-94 363	-152 089
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-55 168	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-639 588	-639 585
Summa rörelsekostnader		-1 820 011	-1 962 126
Rörelseresultat		569 010	425 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 343	-581 388
Summa finansiella poster		-454 340	-581 349
Resultat efter finansiella poster		114 670	-156 126
Resultat före skatt		114 670	-156 126
Årets resultat		114 670	-156 126

LM
SE
Aik

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	81 931 904	82 571 492
Inventarier och maskiner		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>81 931 904</i>	<i>82 571 492</i>
Summa anläggningstillgångar		81 931 904	82 571 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 809	6 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	138 314	127 722
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>145 123</i>	<i>134 528</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 728 024	1 180 654
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 728 024</i>	<i>1 180 654</i>
Summa omsättningstillgångar		1 873 147	1 315 182
SUMMA TILLGÅNGAR		83 805 051	83 886 674

LM
FE
AIP

	2017-12-31	2016-12-31
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	1 784 828	1 589 828
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>68 784 828</i>	<i>68 589 828</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-960 634	-609 509
Årets resultat	114 670	-156 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-845 964</i>	<i>-765 635</i>
Summa eget kapital	67 938 864	67 824 193
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 15 220 000	15 400 000
Summa långfristiga skulder	15 220 000	15 400 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	180 000	180 000
Leverantörsskulder	219 675	157 115
Skatteskulder	2 397	1 952
Övriga skulder	1 162	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 242 953	323 414
Summa kortfristiga skulder	646 187	662 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 805 051	83 886 674

LM
A: JB
10

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 174 172	2 174 172
	Hysesintäkt P-plats	148 501	148 474
	Bredband	61 920	61 920
	Extra årsavgift, andrahand	4 428	2 583
		2 389 021	2 387 149

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel ink. extra	-	-11 339
	Fastighetsstädning ink. extra	-48 337	-45 106
	Hissbesiktning	-2 639	-2 596
	Bevakningskostnader/jour	-11 835	-5 820
	El	-51 609	-42 608
	Uppvärmning	-315 969	-319 594
	Funktionskontroll/service, OVK *	-	-20 625
	Vatten och avlopp	-62 770	-59 720
	Sophämtning/renhållning/grovsopor	-46 916	-67 330
	Snöröjning/sandning	-54 539	-113 433
	Bredband	-52 320	-52 320
	Fastighetsavgift/skatt	-26 300	-25 320
	Kabel-TV	-37 745	-36 932
	Grundavtal hissar	-32 340	-31 582
	Fastighetsförsäkring inkl. Försäkringsersättning	-33 201	-27 954
	Teknisk förvaltning	-49 324	-36 564
	Reparation och underhåll	-117 955	-35 817
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-70 305	-166 104
	Hyra Nyttjanderättsavtal	-330	-325
	Förbrukningsinventarier/material	-16 458	-16 795
		-1 030 892	-1 117 884

LM
Si SB
AD

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning	-59 202	-58 410
	Extra kameral förvaltning	-	-812
	Övriga kostnader administration mm	-3 050	-1 675
	Föreningsomkostnader	-5 163	-4 786
	Hemsida	-1 338	-1 338
	Bankkostnader	-3 606	-3 422
	Stämmokostnader	-	-2 581
	Övriga tjänster, radonmätning	-1 665	-3 240
	Konsultkostnader	-8 489	-55 787
	Revisionsarvode	-11 250	-10 938
	Lokalhyra	-600	-1 600
	Styrelseutbildning	-	-7 500
		-94 363	-152 089

Not 4	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	-40 000	-40 000
	Soc. Kostnader Styrelsearvode	-11 438	-12 568
	Bilersättning, skattefri	-240	-
	Lön + soc.kostnader	-3 490	-
		-55 168	-52 568

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 491 008	-1 851 423
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-439 584	-439 584
	Årets avskrivningar tomträtt	-200 004	-200 001
	Utgående avskrivningar	-3 130 596	-2 491 008
	Redovisat värde	81 931 904	82 571 492
	Taxeringsvärden	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	49 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	26 000 000	

UM
A. S. S. S.
#

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	28 874	27 425
	Tomträttsavgäld	57 775	57 775
	Securitas	–	2 750
	Ownit Broadband AB	13 080	13 080
	Com Hem	9 586	9 435
	FRUBO AB	5 010	4 926
	Valvet	12 540	12 331
	Bostadsrätterna	5 110	–
	Parkservice Stockholm AB	6 339	–
		138 314	127 722

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank 2755545098 3 månader 0,491%	4 600 000	4 660 000
	Swedbank 2755545155 2019-09-25 1,24%	5 400 000	5 460 000
	Swedbank 2755545262 2021-08-25 1,62%	5 400 000	5 460 000
	Kort del av långfristig skuld	-180 000	-180 000
		15 220 000	15 400 000

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 14 500 000 kronor

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	42 609	62 653
	Förskottsbetalada hyror/avgifter	200 344	205 191
	Brf Närdingen, Snöskottning	–	55 570
		242 953	323 414

LM
Aid

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

UNDERSKRIFTER

Årsta 2018-03-27



Stefan Ekwall


Lena Malm


Adrian Iliescu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
~~Clas Niklasson~~
Auktoriserad revisor

