

ÅRSREDOVISNING

för

BRF NYBODAHÖJDEN 1

Org. nr. 769602-0739

ÅR 2015

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 1997-03-03. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Nybodahemmet 15, Stockholm kommun.

Föreningen är medlem i samfälligheten: Nybodahemmet GA:1.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

Ordinarie:

Irene Rikkinen	Ordförande
Marina Krig	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot
Linda Norelius Moberg	Ledamot
Michael Kazarnowicz	Ledamot

Suppleanter:

Sven-Erik Carlsson
Victor Olmedo Popa

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

Ordinarie:

Michael Kazarnowicz	Ordförande
Irene Rikkinen	Ledamot
Linda Norelius Moberg	Ledamot
Marina Krig	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot

Suppleanter:

Per Nilsson
Nils Höjer

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

KPMG

Valberedning

Jonny Gustafsson Lyrberg	Sammanställande
Veikko Gröhn	
Ann-Chatrine Carlsson	

Ann -Chatrine Carlsson har avgått ur valberedningen januari 2016.

Brf Nybodahöjden 1

769602-0739

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

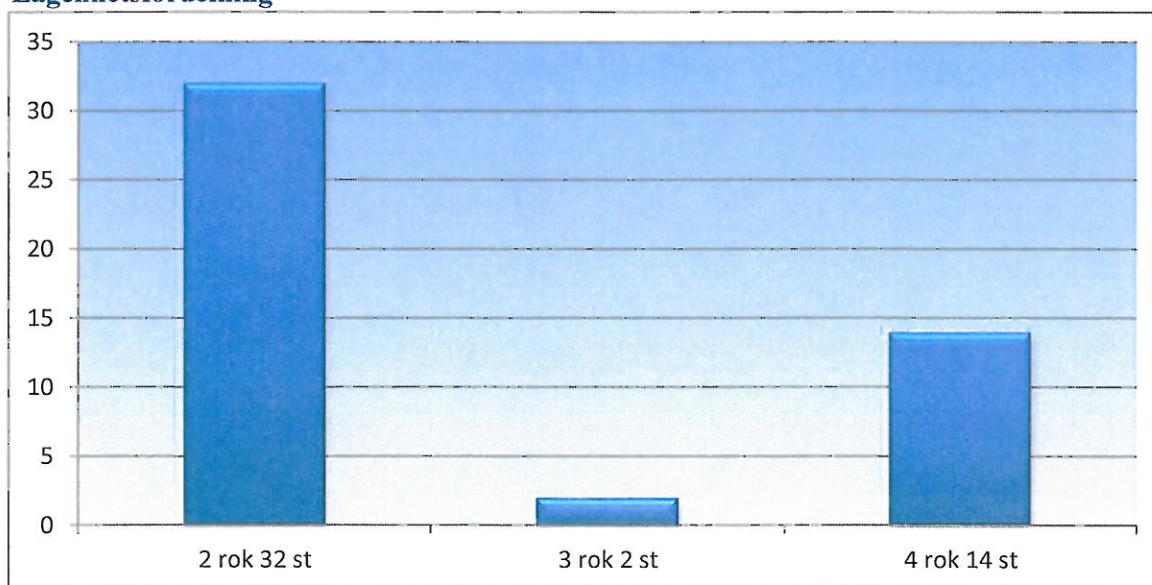
Fastighetsbeteckning: Nybodahemmet 15, Stockholm kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1998.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	60 000 000	60 000 000
Varav byggnader:	39 000 000	39 000 000
Varav mark:	21 000 000	21 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Allgranth Fastighet AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
El	Fortum Markets AB & God El
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/ RagnSells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Ett av föreningens Swedbank lån på 695 721 kr slutbetalades under 2015.

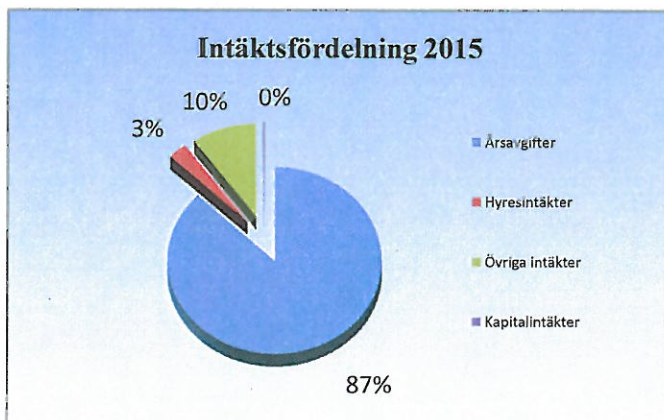
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

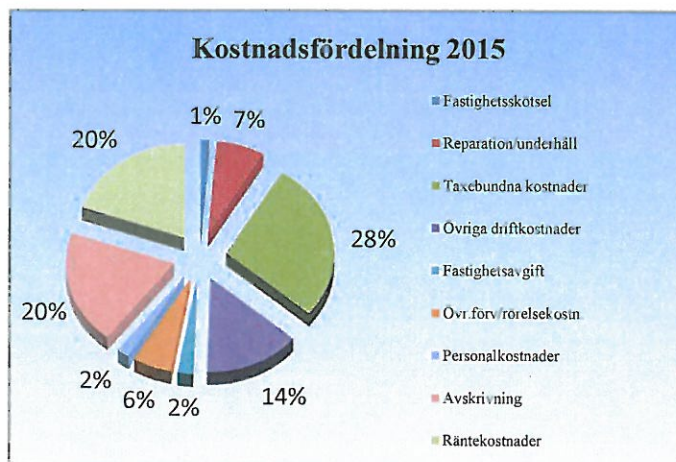
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	2 913 152	2 893 121
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-1 553 361	-1 452 528
Kapitalkostnader	-719 645	-973 583
Slitagekostnader	-120 000	-120 000
	520 146	347 010



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 541
Hyresintäkter	83
Övriga intäkter	283
Kapitalintäkter	6
Summa	2 913

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	32
Reparation/underhåll	187
Taxebundna kostnader	706
Övriga driftkostnader	370
Fastighetsavgift	60
Övr.förv/rörelsekostn.	149
Personalkostnader	49
Avskrivning	505
Räntekostnader	507
Summa	2 565



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har installation av fiber påbörjats för att höja värdet för föreningens medlemmar. Radonmätning har genomförts av föreningens fastigheter med godkänt resultat.

Fiberinstallation kommer slutföras under februari 2016. Planerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen kommer ske under 2016. En orientering kring möjligheter att på längre sikt omvandla föreningens garage till andra lokaler till gagn för medlemmarna kommer undersökas våren 2016.

Medlemsinformation

Under året har 13 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 69 (f.å 68). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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 fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 624	2 632	2 628	2 622	2 621
Resultat efter fin. poster, tkr	348	-49	232	289	12
Balansomslutning, tkr	46 601	46 981	47 355	47 357	47 169
Soliditet, %	47%	46%	46%	45%	45%
Kassalikviditet, %	220%	245%	154%	170%	132%
Snittränta, %	2,09%	3,01%	3,49%	3,55%	3,61%
Årsavgift, kr/kvm boyta	782	782	782	782	782
Lån, kr/kvm boyta	7 343	7 623	7 692	7 757	7 818
Ränta, kr/kvm boyta	156	231	270	277	282
Värme, kr/kvm boyta	111	111	116	113	110
El, kr/kvm boyta	74	68	76	62	106
Vatten, kr/kvm boyta	17	17	17	17	14

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 253 568
årets vinst	347 854
	1 601 422
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	152 626
i ny räkning överföres	1 448 796
	1 601 422

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 623 986	2 632 098
Övriga rörelseintäkter	2	282 718	246 346
Summa rörelseintäkter mm		2 906 704	2 878 444
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 354 987	-1 462 247
Övriga externa kostnader	4	-149 140	-147 826
Personalkostnader	5	-49 234	-36 035
Avskrivningar		-504 969	-547 094
Summa rörelsekostnader		-2 058 330	-2 193 202
Rörelseresultat		848 374	685 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 448	14 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 968	-748 800
Resultat efter finansiella poster		347 854	-48 881
Årets resultat		347 854	-48 881

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 530 982	45 033 951
Maskiner, inventarier och installationer	7	118 000	0
		44 648 982	45 033 951
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		44 651 782	45 036 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		79 151	47 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	102 415	145 714
		181 566	193 529
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 767 397	1 751 218
		1 767 397	1 751 218
Summa omsättningstillgångar		1 948 963	1 944 747
SUMMA TILLGÅNGAR		46 600 745	46 981 498

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll		992 260	1 065 840
Summa bundet eget kapital		20 422 260	20 495 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 253 568	1 228 869
Årets resultat		347 854	-48 881
Summa fritt eget kapital		1 601 422	1 179 988
Summa eget kapital		22 023 682	21 675 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 693 012	24 511 781
Summa långfristiga skulder		23 693 012	24 511 781
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		149 806	239 435
Leverantörsskulder		251 924	57 568
Skatteskulder		118 054	116 391
Övriga kortfristiga skulder		562	535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	363 705	379 960
Summa kortfristiga skulder		884 051	793 889
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		46 600 745	46 981 498
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 992 000	30 992 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1%	1%
Byggnadsinventarier	10%	10%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter och hyror.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 540 616	2 540 616
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	83 370	91 482
		2 623 986	2 632 098
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	El	179 532	184 179
	Överlåtelse- & pantavgifter	24 026	13 214
	Övriga intäkter	79 160	48 953
		282 718	246 346
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	11 256	7 758
	Markskötsel	20 762	8 702
	Förbrukningsmaterial	0	7 080
		32 018	23 540
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	19 259	10 187
	Reparation installationer	36 203	14 223
	Försäkringsskador	131 691	92 239
		187 153	116 649
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll installationer	0	56 004
	Övrigt underhåll	0	137 576
		0	193 580
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	241 185	220 989
	Fjärrvärme	361 375	361 888
	Vatten	55 327	55 851
	Sophämtning	48 458	45 918
		706 345	684 646
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	53 878	74 112
	Tomträttsavgäld	224 700	224 700
	Samfällighetsförening	49 025	44 400
	Tv/Bredband	42 204	42 204
		369 807	385 416
	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	59 664	58 416
		59 664	58 416
	Totalt driftkostnader	1 354 987	1 462 247

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	0	4 106
Revisionsarvode	11 881	16 560
Arvode ekonomisk förvaltning	46 638	45 624
Medlemsavgift organisationer	5 470	5 470
Övriga externa tjänster	58 980	56 017
Övriga omkostnader	26 171	20 049
	149 140	147 826

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Winthers Revisionsbyrå</i>		
Revisionsuppdrag	11 881	16 560
	11 881	16 560

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	34 987	24 997
Revisionsarvode för intern revisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	11 247	8 038
	49 234	36 035

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	50 296 920	50 296 920
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 296 920	50 296 920
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 262 969	-4 760 000
	Årets avskrivningar	-502 969	-502 969
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 765 938	-5 262 969
	Utgående planenligt restvärde	44 530 982	45 033 951
	Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärden mark	21 000 000	21 000 000
		60 000 000	60 000 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	718 572	718 572
	Årets anskaffningsvärde	120 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	838 572	718 572
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-718 572	-674 447
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 000	-44 125
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-720 572	-718 572
	Utgående planenligt restvärde	118 000	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	TV-avgift	10 558	10 551
	Försäkring	18 249	17 379
	Förvaltningsarvode	11 963	11 656
	El	0	44 483
	Tomträttsavgäld	56 175	56 175
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 470	5 470
		102 415	145 714

Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	347 854	-48 881
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	504 969	547 094
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	852 823	498 213
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	11 963	-15 663
	Förändring av kortfristiga skulder	90 162	-100 187
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	954 948	382 363
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-120 000	0
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 000	0
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-818 769	-224 783
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-818 769	-224 783
	Årets kassaflöde	16 179	157 580
	Likvida medel vid årets början	1 751 218	1 593 638
	Likvida medel vid årets slut	1 767 397	1 751 218

Not 10 Förändring av eget kapital

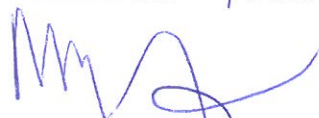
	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	19 430 000	0	19 430 000
Fond för yttre underhåll	1 065 840	-73 580 *	992 260
Balanserat resultat	1 228 869	24 699	1 253 568
Resultat föregående år	-48 881	48 881	0
Årets resultat	0	347 854	347 854
		120 000	
		-193 580	
		-73 580	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11	Skulder till kreditinstitut		2015	2014	
	Bank	%-sats	Villkorsändring		
	Swedbank		0	722 479	
	Swedbank	2,91%	2016-09-26	5 227 386	5 289 363
	Swedbank	0,82%	rörligt	6 000 000	6 000 000
	Swedbank	1,43%	2016-10-25	5 454 866	5 578 808
	Swedbank	0,77%	2017-10-25	7 160 566	7 160 566
	Nästa års amortering		-149 806	-239 435	
			23 693 012	24 511 781	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	227 124	215 480
Räntekostnader	25 920	41 415
Styrelsearvode	25 000	25 000
Revisionsarvode för intern revisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	8 798	8 798
Revisionsarvode	14 000	16 000
Fjärrvärme	50 311	55 102
El	9 552	8 686
Vatten		6 479
	363 705	379 960

Stockholm den 18/4 2016



Michael Kazarnowicz
Ordförande



Irene Rikkinen
Ledamot



Linda Norelius Moberg
Ledamot



Marina Krig
Ledamot



Christer Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2016



KPMG

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybodahöjden 1, org. nr 769602-0739

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybodahöjden 1 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 Brf Nybodahöjden 1:s 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nybodahöjden 1 för 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 är ersättningsskyldig mot föreningen.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor