

Årsredovisning för
Brf Nora Kungsholmen
769607-3001

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning'	8-10
Noter till balansräkning'	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nora Kungsholmen (769607-3001) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-26. Stadgarna uppdaterades senast 151029 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen uppdaterades år 2010.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Inedal 9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Kronobergsgatan 16-18. Grundmallen byggdes år 2001. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet av totalt 52 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i fastighetsägarnas egna försäkring, Osséen Försäkringsmäklare - Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-07. På stämman behandlades frågan om OVK-besiktning, Projektgenomgång "Gården", Förhandlingar med AG-properties och Ventilationen Risslers lägenhet . Under året har en extra stämmor ägt rum 26/6 för att ta beslut om ÅR 2016.

Styrelsen har utgjorts av:

Anna Wallgren	Ordförande(nyvald vid stämma 2017)
Susanna Sviberg	Kassör(tillsvidare sedan stämma 2016)
Johan Nordberg	Sekreterare/Ledamot
Carl Beijer	Ledamot
Oscar Swahn	Ledamot
Gabriella Mattsson	Ledamot
Marlene Söder	Suppleant
Cathrin Widerståhl	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st. protokollförda sammanträden. Revisor har varit Stefan Adebahr hos KPMG, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Angelica Roslund Malmqvist och Samira Ivarsson Kramti.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Upprustning av gården. Installerat fiber samt bytt leverantör. Påbörjat OVK som fortsatt under 2017.
2015	Försäljning av en lokal i källarvåning för ombildning till 3 st bostadsrätter Stammar bytta i källarlokal
2014	Försäljning av en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt
2013	Stamspolning
2012	Försäljning av en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt
2010	Byte till säkerhetsdörrar klass 3 samtliga lägenheter

Avgifterna har varit oförändrade under 2017 och under 2018 planeras inga avgiftsförändringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan mm.

Uppdaterat Löpande Underhållningsplan tillsammans med Valvet.
Uppdaterat jouravtal gällande snöröjning med Dimson.

Löpande Rondering o. justeringar

Infört löpande rondering i anslutning till alla styrelsemöten för att följa upp fatsigheten konternuerligt.

Uppdaterat Brandskyddet i trapphusen.

Efter strul med sophantering under sommaren 2017 har styrelsen tryckt upp nya nycklar till soprummet som enbart kan användas för detta utrymme. Dessa tillhanda hålls av sophanteringsfirman RenoNorden.

OVK

OVK har fortlöpt med att påbörja åtgärder för att åtgärda avvikelser som upptäckts vid besiktningen av Peter Sotare under 2016.

Intyg vid renovering och införande av Ronoveringsbesiktning

Styrelsen beslutat om att kräva in Intyg vid renovering och införande av renoveringsbesiktning. I samma veva även påbörjat genomgång av stadgarna för att kunna uppdatera dessa under 2018.

Medlemmar o. Hyresgäster

Hyresgästen Carambas sagt upp sitt hyresavtal på lokal. Utflytt sker under 2018 då även föreningen kommer anonsera ut ang. ny hyresgäst.

Upprättat Facebook grupp ” BRF Nora Kungsholmen” för en smidig direkt kommunikation till medlemmarna utöver nyhetsbrevsutskick via mail.

Även skapat en central mailadress som medlemmar kan inkomma med frågor till
brfnorakungsholmen@gmail.com

Medlemsinformation

Lägenheter och Lokaler

Vid årets början var antalet medlemmar 52 st. Under året har 6 st avgått och 8 st tillkommit.

Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Av föreningens 52 medlemslägenheter har under året 5 st lägenheter överlåtit. Snittpriset på sålda lägenheter var under året varit per kvm 88 897 Kr.

Vid årets utgång upplät föreningen en lokal samt två bostäder med hyresrätt.

Lån

Föreningen har vid årets slut, lån om 1733tkr med rörlig 3mån ränta. För mer info se nedan under bokslut 2017.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Valvet Förvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 723	1723	1797	1731
Resultat efter fin. poster (tkr)	107	45	-313	-369
Soliditet (%)	95,3	95%	95%	86%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 893 597	5 759 664	172 794	-2 484 840	45 490	44 386 705
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			172 794	-172 794		
Balanseras i ny räkning				45 490	-45 490	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					106 557	106 558
Belopp vid årets utgång	40 893 597	5 759 664	345 588	-2 612 144	106 557	44 493 263

Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 612 144
Årets resultat	106 558
Totalt	-2 505 586
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	172 794
Uttag ur yttre fond (anges i -)	-
Balanseras i ny räkning	-2 678 380
Summa	-2 505 586

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 722 708	1 722 822
Övriga rörelseintäkter	3	95 040	95 040
Summa rörelseintäkter		1 817 748	1 817 862
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 281 743	-1 331 979
Övriga externa kostnader	5	-33 103	-21 867
Personalkostnader och arvoden	6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 276	-364 404
Summa rörelsekostnader		-1 689 977	-1 751 105
Rörelseresultat		127 771	66 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 223	-21 507
Summa finansiella poster		-21 214	-21 267
Resultat efter finansiella poster		106 557	45 490
Årets resultat		106 557	45 490

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 907 435	45 249 711
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 907 435	45 249 711
Summa anläggningstillgångar		44 907 435	45 249 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 139	29 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 128	53 485
Summa kortfristiga fordringar		88 267	83 059
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 687 429	1 374 990
Summa kassa och bank		1 687 429	1 374 990
Summa omsättningstillgångar		1 775 696	1 458 049
SUMMA TILLGÅNGAR		46 683 131	46 707 760

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 893 597	40 893 597
Fond för yttre underhåll		345 588	172 794
Övriga fonder		5 759 664	5 759 664
Summa bundet eget kapital		46 998 849	46 826 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 612 144	-2 484 840
Årets resultat		106 557	45 490
Summa fritt eget kapital		-2 505 587	-2 439 350
Summa eget kapital		44 493 262	44 386 705
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		31 950	16 950
Summa avsättningar		31 950	16 950
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 733 816	1 757 580
Summa långfristiga skulder		1 733 816	1 757 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		23 764	23 764
Leverantörsskulder		94 854	230 933
Övriga skulder		33 181	33 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 304	257 882
Summa kortfristiga skulder		424 103	546 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 683 131	46 707 760

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	9,0%	(9,0%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Markanläggning	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	2,0%	(2,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 455 048	1 454 572
Hyror	257 604	256 052
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 056	12 198
	1 722 708	1 722 822

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Bredbandsavgift	95 040	95 040
Summa	95 040	95 040

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	8 757	3 418
Städning	27 816	27 300
Tillsyn, besiktning, kontroller	81 889	166 330
Trädgårdsskötsel	19 136	-
Snöröjning	4 975	34 259
Reparationer	147 711	54 101
El	72 215	61 820
Uppvärmning	392 181	403 219
Vatten	54 649	51 972
Sophämtning	47 895	43 492
Försäkringspremie	38 718	37 986
Självrisk	-	20 000
Fastighetsavgift bostäder	68 380	65 936
Fastighetsskatt lokaler	7 400	7 400
Övriga fastighetskostnader	24 931	4 354
Kabel-tv/Bredband/IT	93 119	95 899
Förvaltningsarvode ekonomi	89 415	87 901
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 070	-
Panter och överlåtelser	1 015	-
Förvaltningsarvode teknik	37 932	37 500
Juridiska åtgärder	-	11 356
Övriga externa tjänster	13 323	22 691
	1 233 527	1 236 934
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	48 216	42 869
Övrigt	-	52 176
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 281 743	1 331 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	2 650	2 492
Konsultarvode	1 828	-
Revisionarvode	28 625	19 375
Summa	33 103	21 867

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
	32 855	32 855

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 991 065	33 991 065
-Ombyggnad	458 101	458 101
-Mark	13 852 000	13 852 000
-Pg. ombyggnad lokaler till lgh	147 951	147 951
-Pg. ombyggnad balkonger	10 940	10 940
-Säkerhetsdörrar	1 101 300	1 101 300
-Markanläggning	73 750	73 750
	49 635 107	49 635 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 385 396	-4 034 237
-Årets avskrivning enligt plan	-342 276	-351 159
	-4 727 672	-4 385 396
Redovisat värde vid årets slut	44 907 435	45 249 711
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 740 000	30 740 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	73 740 000	73 740 000
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	740 000	740 000
	73 740 000	73 740 000

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	346 602	346 602
Danske Bank	869	869
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 339 958	1 027 519
Summa	1 687 429	1 374 990

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek		1,2%	1 757 580	-23 764	1 781 344
Kortfristig del			-23 764		-23 764
			1 733 816		1 757 580

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 361 000	16 361 000
Summa ställda säkerheter	16 361 000	16 361 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018-

Anna Wallgren

Susanna Sviberg

Johan Nordberg

Gabriella Mattsson

Carl Beijer

Oscar Swahn

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor