

Verksamhetsberättelse 2013

Under 2013 har styrelsen bland annat arbetat med följande ärenden:

Diverse större underhållsrelaterade problem: avlopp, fuktskador, Inbrott etc
Radonmätning utfördes, (ingen radon)
Medlemsdagar: Vårstäd, Höststäd, Julgranständning
Upphandling av bredband, indragning av Fiber
Underhållsplanen uppdaterades
Omvandlat en HR till BR och sålt
Upphandlat av trapphus renovering, ytskikt
Roburfond avvecklats, pengar i kassan

Om årets resultat

Årets resultat sammanfaller i stort med budget för 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan reviderades Maj 2007 med hänsyn till förändringar i LGH-beståndet. De nuvarande stadgarna registrerades 2004-07-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Nyboda 6, *Förvärvad:* 2001, *Kommun:* Solna

Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 111 988 tkr (se not 9).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF skadeförsäkring, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957 och består av ett flerbostadshus i åtta våningar.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 5 888 kvadratmeter, varav 5 233 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 54 kvadratmeter hyresrättsyta (1st HR återstår) och 601 kvadratmeter utgör lokalyta. Fastighetens markareal är 3 371 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter (per 2013-12-31) 65 lägenheter med bostadsrätt (BR), samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt. Vi har under året ombildat en HR till BR (LGH 141, 2 rok) och sålt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
0	34	16	0	0	16

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Solna Stad Socialförvaltning	370 kvm	t.o.m. 2016-04-30
Nyboda Bilvård	231+40 kvm	t.o.m. 2014-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-12-05, och reviderades 2006-02-13 och 2013-08-08

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Förvaltnings AB Mälarpviken, 08-7325270

Teknisk förvaltningen (fastighetsskötseln): Driftia AB, 08-744 44 33

Övriga avtal:

Snöröjning: Nyboda Bilvård (gångar) + Hagslätts entreprenad (maskin).

Sophantering: SITA AB.

Städning allmänna utrymmen: ASC Kultur & Museiestad

TV & Bredband: ComHem

Bredband (fiber): Alltele

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 65 st.

6 st Överlåtelse (nya medlemmar) under 2013

LGH (Datum): 243 (Feb), 112, 251 (Jun), 142 (Sep), 262,182 (Dec)

Styrelsen 2013

Ledamot/Ordf.: Pelle Furenius

Ledamot/Kassör : Erik Einarsson

Ledamot : Frida Jakobsson

Ledamot: Niclas Johansson

Ledamot : Gustaf Håkansson

Suppleant: Madeleine Ljungström

Suppleant : Malin Svensson

Styrelsen har under 2013 avhållit 11 st ordinarie protokollförda styrelsemöten, ett varje månad med uppehåll under Juli.

Revisorer

Rune Eriksson, Godkänd revisor

Lennart Johansson, av föreningen vald internrevisor (revisorssuppleant)

Valberedning

Valberedning inför stämman 2014 är Gunilla Bond (kallande), Susanne Georen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hålls 2014-05-08.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift / kvm bostadsrätt	452	475	477	421	458
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 418	6 797	6 892	6 711	6 741
Elkostnad / kvm totalyta	22	20	21	26	23
Värmekostnad / kvm totalyta	132	131	116	132	112
Vattenkostnad / kvm totalyta	18	19	19	20	21

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 367 993
årets vinst	224 962
disponibelt eget kapital	-2 143 031

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	156 993
i ny räkning överföres	-2 300 024
disponerat eget kapital	-2 143 031

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 990 153	4 023 352
Övriga rörelseintäkter		27 770	8 599
		4 017 923	4 031 951
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-190 731	-244 446
Reparationer	3	-351 596	-1 453 164
Taxebundna kostnader	4	-1 153 552	-1 139 249
Övriga driftskostnader	5	-144 096	-136 621
Fastighetsskatt	6	-152 173	-169 970
Övriga förvaltningskostnader	7	-146 215	-170 802
Avskrivningar	8	-675 347	-665 962
		-2 813 710	-3 980 214
Rörelseresultat		1 204 213	51 737
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		19 933	49 830
Ränteintäkter		25 254	57 915
Räntekostnader		-1 024 438	-1 115 463
		-979 251	-1 007 718
Resultat efter finansiella poster		224 962	-955 981
Skatt på årets resultat		0	26 652
Årets resultat		224 962	-929 329

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	10, 11, 12, 13, 14, 15,		
Byggnader och mark	16, 17, 18	87 529 504	87 429 436
Inventarier, verktyg och installationer	19	0	4 751
		87 529 504	87 434 187
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	2 469 642
Summa anläggningstillgångar		87 529 504	89 903 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	600
Aktuella skattefordringar		159 420	141 623
Övriga fordringar		48 595	2 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 962	148 731
		346 577	293 522
<i>Kassa och bank</i>		6 850 985	3 400 674
Summa omsättningstillgångar		7 197 562	3 694 196
SUMMA TILLGÅNGAR		94 727 066	93 598 025

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		59 671 808	57 811 228
Fond för yttre underhåll		1 127 456	970 463
		60 799 264	58 781 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 367 993	-1 281 671
Årets resultat		224 962	-929 329
		-2 143 031	-2 211 000
Summa eget kapital		58 656 233	56 570 691
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		35 320 000	35 320 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		244 039	867 093
Övriga skulder		8 698	-40 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498 096	880 547
Summa kortfristiga skulder		750 833	1 707 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 727 066	93 598 025
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Not 1 Specifikation av intäktsposter

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	2 488 308	2 460 258
Hysesintäkter	1 501 846	1 563 093
	3 990 154	4 023 351
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	27 770	8 599
	27 770	8 599

Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Hissar	29 211	23 462
Lokalhyra	400	200
Renhållning och städning	75 601	60 665
Sandning och snöröjning	10 841	52 113
Gård	8 284	43 984
Fastighetsskötsel	66 394	64 022
	190 731	244 446

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Tvättstuga	31 606	9 388
Reparation och underhåll	319 990	318 612
Misslyckad fönsterrenovering	0	1 125 164
	351 596	1 453 164

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
Vatten och avlopp	105 281	110 173
Värme	771 494	774 225
Elavgifter	127 753	116 525
Sophämtning	118 808	125 297
Övriga externa tjänster	0	3 019
Grovsopor container	10 777	10 010
Ventilation	19 439	0
	1 153 552	1 139 249

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Com Hem	83 359	80 646
Försäkringspremier	59 537	55 975
Gåvor	1 200	0
	144 096	136 621

Not 6 Fastighetsskatt

	2013	2012
Fastighetsskatt	152 173	169 970
	152 173	169 970

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Redovisningstjänster	6 159	6 142
Styrelsekostnader	0	39 986
Div övr utgifter, avdragsgilla	28 625	17 400
Tidningshämtning	13 384	3 298
Förvaltningsarvode	59 136	59 136
Konsultarvoden	0	0
Mäklararvoden	0	34 492
Förbrukningsinventarier	27 824	0
Revisionsarvoden	11 087	10 348
	146 215	170 802

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Tvättstuga	10 %
Takarbeten	2 %
Stambyte	2 %
Markarbeten dränering	2 %
Trädgårdsarbeten	2 %
Mark	0 %
Fönsterrenovering	2 %
Plastbetong tvättplats	2 %
Inventarier	20 %

Not 9 Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad	56 200 000	49 200 000
Taxeringsvärde mark	55 788 000	27 788 000
	111 988 000	76 988 000

Not 10 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 291 593	47 291 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 291 593	47 291 593
Ingående avskrivningar	-2 614 002	-2 377 554
Årets avskrivningar	-236 448	-236 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 850 450	-2 614 002
Utgående redovisat värde	44 441 143	44 677 591

Not 11 Trädgårdsarbeten

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 893 961	1 893 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 893 961	1 893 961
Ingående avskrivningar	-219 365	-181 485
Årets avskrivningar	-37 880	-37 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 245	-219 365
Utgående redovisat värde	1 636 716	1 674 596

Not 12 Markarbete dränering

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 647 183	1 647 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 183	1 647 183
Ingående avskrivningar	-181 190	-148 246
Årets avskrivningar	-32 944	-32 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 134	-181 190
Utgående redovisat värde	1 433 049	1 465 993

Not 13 Takarbeten

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 642 986	1 642 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 642 986	1 642 986
Ingående avskrivningar	-179 056	-146 200
Årets avskrivningar	-32 856	-32 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 912	-179 056
Utgående redovisat värde	1 431 074	1 463 930

Not 14 Tvättstuga

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466 695	466 695
Inköp	39 975	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506 670	466 695
Ingående avskrivningar	-333 505	-286 837
Årets avskrivningar	-50 666	-46 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 171	-333 505
Utgående redovisat värde	122 499	133 190

Not 15 Stambyte

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 989 669	8 989 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 989 669	8 989 669
Ingående avskrivningar	-1 436 641	-1 256 845
Årets avskrivningar	-179 796	-179 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 616 437	-1 436 641
Utgående redovisat värde	7 373 232	7 553 028

Not 16 Mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 928 511	26 928 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 928 511	26 928 511
Utgående redovisat värde	26 928 511	26 928 511

Not 17 Fönsterrenovering

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 575 192	1 171 951
Inköp	730 689	3 575 192
Försäljningar/utrangeringar		-1 171 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 305 881	3 575 192
Ingående avskrivningar	-71 506	-46 787
Försäljningar/utrangeringar		46 787
Årets avskrivningar	-86 122	-71 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 628	-71 506
Utgående redovisat värde	4 148 253	3 503 686

Not 18 Plastbetong tvättplats

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 836	57 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 836	57 836
Ingående avskrivningar	-28 925	-15 041
Årets avskrivningar	-13 884	-13 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 809	-28 925
Utgående redovisat värde	15 027	28 911

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 894	69 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 894	69 894
Ingående avskrivningar	-65 143	-51 163
Årets avskrivningar	-4 751	-13 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 894	-65 143
Utgående redovisat värde	0	4 751

Not 20 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 396 018	6 415 210	970 463	-1 281 671	-929 329
Ökning av insatskapital	523 764	1 336 816			
Disposition av föregående års resultat:			156 993	-1 086 322	929 329
Årets resultat					224 962
Belopp vid årets utgång	51 919 782	7 752 026	1 127 456	-2 367 993	224 962

Not 21 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än fem år efter 2013-12-31		
Nordea 3,25 % fast ränta t o m 2014-08-20	7 840 000	7 840 000
Nordea 2,514 % rörligt lån 3 mån	11 000 000	11 000 000
Nordea 2,514 % rörligt lån 3 mån	16 480 000	16 480 000
	35 320 000	35 320 000

Solna

2014-03-27

Pelle Furenius
Ordförande

Niclas Johansson

Erik Einarsson

Gustaf Håkansson

Frida Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-24

Rune Eriksson
Godkänd revisor

Lennart Johansson
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nyboda 14-16, org.nr 769606-8365

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för år 2013.

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 och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna kräver att Vi 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 2013.

Styrelsens och 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 lagen om bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

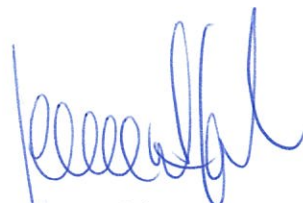
Uttalanden

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

Bromma 2014- 03- 24



Rune Eriksson
Godkänd revisor



Lennart Johansson
Revisorssuppleant