

ÅRSREDOVISNING 2012

för

Brf Nyboda 14-16

Styrelsen för Brf Nyboda 14-16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Innehåll	Sida
- verksamhetsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	14

Verksamhetsberättelse 2012

Under 2012 har styrelsen bland annat arbetat med följande ärenden:

- Genomförande projekt fönsterbyte upphandlades, påbörjades och avslutades under 2012
- Diverse större underhållsrelaterade problem: avlopp, 3st fuktskador, belysning ute, etc
- Medlemsdagar: Vårstäd, Höststäd, Julgranständning
- Upphandlat ny Snöröjningsfirma
- Sotning har genomförts
- Omvandlat en HR till BR och sålt

Om årets resultat

Under 2012 har vi gjort full avskrivning för det förra fönsterprojektet om 1 125 164 kr vilket förklarar förlusten som uppgår till -929 329 kr. Vi har också ianspråktagit Fonden för yttre underhåll med 870 000 kr vilket beviljades av stämman 2012-05-10.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas 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, *Förvärvat:* 2001, *Kommun:* Solna

Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 76 988 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 5 179 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 108 kvadratmeter hyresrättsyta (2st HR återstår) och 601 kvadratmeter utgör lokalyta. Fastighetens markareal är 3 371 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter (per 2012-12-31) 64 lägenheter med bostadsrätt (BR), samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt. Vi har under året ombildat en HR till BR (2 rok) och sålt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
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 uppdaterades 2006-02-13.

Kvarstående åtgärder på underhållsplanen: Renovering av ytskikt och belysning trapphus/portar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Förvaltnings AB Mälarviken, 08-7325270

Teknisk förvaltningen (fastighetskötseln): Driftia AB, 08-

Övriga avtal:

- Snöröjning: Nyboda Bilvård (gångar) + Hagslätts entreprenad (maskin).
- Sophantering: SITA AB.
- Städning allmänna utrymmen: ASC Kultur & Museiestad
- TV & Bredband: ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 64 st.

2 st Överlåtelse (nya medlemmar) under 2012

LGH (Datum): 131 (Juni), 252 (Nov)

Styrelsen 2012

Ledamot/Ordf.: Peter Georén

Ledamot/Kassör : Pelle Furenius

Ledamot : Erik Einarsson

Ledamot: Gunilla Bond

Ledamot : Gustaf Håkansson

Suppleant: Niclas Johansson

Suppleant : Malin Svensson

Styrelsen har under 2012 avhållit 11st 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 2013 är Radojka Ilic (kallande), Sally Adham och Fredrik Jormin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift / kvm bostadsrätt	475	477	421	458	469
Lån / kvm bostadsträttsyta	6 797	6 892	6 711	6 741	6 794
Elkostnad / kvm totalyta	20	21	26	23	42
Värmekostnad / kvm totalyta	131	116	132	112	94
Vattenkostnad / kvm totalyta	19	19	20	21	21

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 281 671
årets förlust	-929 329
	-2 211 000
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	-156 993
i ny räkning överföres	-2 367 993

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		4 023 352	4 012 858
Övriga rörelseintäkter		8 599	17 334
		4 031 951	4 030 192
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-244 446	-232 680
Reparationer	3	-1 453 164	-530 530
Taxebundna kostnader	4	-1 139 249	-1 046 850
Övriga driftskostnader	5	-136 621	-129 395
Fastighetsskatt	6	-169 970	-151 860
Övriga förvaltningskostnader	7	-170 802	-167 523
Avskrivningar	8	-665 962	-617 888
		-3 980 214	-2 876 726
Rörelseresultat		51 737	1 153 466
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		49 830	55 283
Ränteintäkter		57 915	47 128
Räntekostnader		-1 115 463	-1 339 774
		-1 007 718	-1 237 363
Resultat efter finansiella poster		-955 981	-83 897
Skatt på årets resultat		26 652	-26 652
Årets resultat		-929 329	-110 549

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	10, 11, 12, 13, 14, 15,		
Byggnader och mark	16, 17, 18	87 429 436	85 631 390
Inventarier, verktyg och installationer	19	4 751	18 731
		87 434 187	85 650 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 469 642	2 419 812
Summa anläggningstillgångar		89 903 829	88 069 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	0
Aktuella skattefordringar		141 623	119 129
Övriga fordringar		2 568	1 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 731	91 183
		293 522	211 919
<i>Kassa och bank</i>		3 400 674	3 754 057
Summa omsättningstillgångar		3 694 196	3 965 976
SUMMA TILLGÅNGAR		93 598 025	92 035 909

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		57 811 228	56 016 228
Fond för yttre underhåll		970 463	1 683 470
		58 781 691	57 699 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 281 671	-1 884 129
Årets resultat		-929 329	-110 549
		-2 211 000	-1 994 678
Summa eget kapital		56 570 691	55 705 020
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		35 320 000	35 320 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		867 093	169 099
Övriga skulder		-40 306	82 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		880 547	759 578
Summa kortfristiga skulder		1 707 334	1 010 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 598 025	92 035 909
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
		36 000 000	36 000 000
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 BFNAR 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

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	2 460 258	2 446 433
Hysesintäkter	1 563 093	1 566 424
	4 023 351	4 012 857
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	8 599	17 334
	8 599	17 334

Not 2 Fastighetskostnader

	2012	2011
Hissar	23 462	21 096
Lokalhyra	200	0
Renhållning och städning	60 665	72 915
Sandning och snöröjning	52 113	53 946
Gård	43 984	16 530
Fastighetsskötsel	64 022	68 192
	244 446	232 679

Not 3 Reparationer

	2012	2011
Tvättstuga	9 388	5 868
Reparation och underhåll	318 612	524 662
Misslyckad fönsterrenov.	1 125 164	0
	1 453 164	530 530

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
Vatten och avlopp	110 173	113 009
Värme	774 225	681 711
Elavgifter	116 525	125 704
Sophämtning	125 297	113 266
Övriga externa tjänster	3 019	5 142
Grovsopor container	10 010	8 018
	1 139 249	1 046 850

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Com Hem	80 646	79 443
Försäkringspremier	55 975	49 452
Div övr utgifter, ej avdragsg	0	500
	136 621	129 395

Not 6 Fastighetsskatt

	2012	2011
Fastighetsskatt	169 970	151 860
	169 970	151 860

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012	2011
Redovisningstjänster	6 142	7 822
Styrelsekostnader	39 986	40 794
Div övr utgifter, avdragsgilla	17 400	26 053
Tidningshämtning	3 298	4 596
Förvaltningsarvode	59 136	59 136
Konsultarvoden	0	18 774
Mäklararvoden	34 492	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Revisionsarvoden	10 348	10 348
	170 802	167 523

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

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad	49 200 000	49 200 000
Taxeringsvärde mark	27 788 000	27 788 000
	76 988 000	76 988 000

Not 10 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 291 593	47 291 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 291 593	47 291 593
Ingående avskrivningar	-2 377 554	-2 141 106
Årets avskrivningar	-236 448	-236 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 614 002	-2 377 554
Utgående redovisat värde	44 677 591	44 914 039

Not 11 Trädgårdsarbeten

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 893 961	1 665 829
Inköp		228 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 893 961	1 893 961
Ingående avskrivningar	-181 485	-143 606
Årets avskrivningar	-37 880	-37 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 365	-181 485
Utgående redovisat värde	1 674 596	1 712 476

Not 12 Markarbete dränering

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 647 183	1 647 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 183	1 647 183
Ingående avskrivningar	-148 246	-115 302
Årets avskrivningar	-32 944	-32 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 190	-148 246
Utgående redovisat värde	1 465 993	1 498 937

Not 13 Takarbeten

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 642 986	1 642 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 642 986	1 642 986
Ingående avskrivningar	-146 200	-113 344
Årets avskrivningar	-32 856	-32 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 056	-146 200
Utgående redovisat värde	1 463 930	1 496 786

Not 14 Tvättstuga

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466 695	466 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 695	466 695
Ingående avskrivningar	-286 837	-240 169
Årets avskrivningar	-46 668	-46 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 505	-286 837
Utgående redovisat värde	133 190	179 858

Not 15 Stambyte

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 989 669	8 989 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 989 669	8 989 669
Ingående avskrivningar	-1 256 845	-1 077 049
Årets avskrivningar	-179 796	-179 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 436 641	-1 256 845
Utgående redovisat värde	7 553 028	7 732 824

Not 16 Mark

	2012-12-31	2011-12-31
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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 171 951	1 167 546
Inköp	3 575 192	4 405
Försäljningar/utrangeringar	-1 171 951	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 575 192	1 171 951
Ingående avskrivningar	-46 787	-23 351
Försäljningar/utrangeringar	46 787	
Årets avskrivningar	-71 506	-23 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 506	-46 787
Utgående redovisat värde	3 503 686	1 125 164

Not 18 Plastbetong tvättplats

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 836	57 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 836	57 836
Ingående avskrivningar	-15 041	-1 157
Årets avskrivningar	-13 884	-13 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 925	-15 041
Utgående redovisat värde	28 911	42 795

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 894	69 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 894	69 894
Ingående avskrivningar	-51 163	-37 186
Årets avskrivningar	-13 980	-13 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 143	-51 163
Utgående redovisat värde	4 751	18 731

Not 20 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 877 518	5 138 710	1 683 470	-1 884 129	-110 549
Ökning av insatskapital	518 500	1 276 500			
			-870 000	870 000	
Disposition av föregående års resultat:			156 993	-267 542	110 549
Årets resultat 2012					-929 329
Belopp vid årets utgång	51 396 018	6 415 210	970 463	-1 281 671	-929 329

Not 21 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Nordea 3,25 % Löper ut 2014-08-20	7 840 000	7 840 000
Nordea 3,00 % Löper ut 2013-08-20	11 000 000	11 000 000
Nordea 3,2% rörligt lån	16 480 000	16 480 000
	35 320 000	35 320 000


Peter Georén



Erik Einarsson


Gustaf Håkansson


Pelle Furenius


Gunilla Bond

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-


Rune Eriksson


Lennart Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

till föreningsstämman i

Brf Nyboda 14-16
(org.nr. 769606-8365)

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i rubricerade bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i hög men inte absolut grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen för bolaget fastställs,

att det egna kapitalet i disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2013-04-02

Rune Erikson
Godkänd revisor


Lennart Johansson
Intern revisor