

Årsredovisning 2016

BRF NATHORSTVÄGEN 19-21
769601-7933

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-10-31.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandjägaren 6 på adressen Nathorstvägen 19 i Johanneshov. Föreningen har 14 lägenheter om totalt 712 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Eriksson	Ordförande
Pär Eriksson	Ledamot
Alexandra Krasse Chassiotou	Ledamot
Ove Hakala	Ledamot
Bodil Johansson	Ledamot

Valberedning

Anna Storm.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Christer Söderlind Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

Sommar 2016 Ventilationskontroll
Höst 2016 Byte utav entrédörrar

Planerade underhåll

VT 2017 Ventilationsåtgärder i hela fastigheten
HT 2017 Radonmätning i fastigheten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt tomträttsavtal. Ingen ändring i avgift

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	645 576	629 800	614 724	582 196
Resultat efter fin. poster	-139 521	-145 629	-11 556	-6 573
Soliditet, %	74	73	74	74
Yttre fond	396 340	361 286	326 232	291 178
Taxeringsvärde	15 000 000	13 784 000	13 784 000	13 784 000
Bostadsyta, kvm	712	712	712	712
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	804	785	766	766
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 600	3 637	3 673	3 696
Genomsnittlig skuldränta, %	3,00	3,00	3,27	3,11
Belåningsgrad, %	25,68	25,67	25,67	25,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	6 349 817	-	-	6 349 817
Upplåtelseavgifter	2 596 451	-	-	2 596 451
Fond, yttre underhåll	361 286	-	35 054	396 340
Balanserat resultat	-1 484 830	-145 629	-35 054	-1 665 513
Årets resultat	-145 629	145 629	-139 521	-139 521
Eget kapital	7 677 095	0	-139 521	7 537 575

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 665 513
Årets resultat	-139 521
Totalt	-1 805 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	45 000
Balanseras i ny räkning	-1 850 034
	-1 805 034

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		645 576	629 800
Rörelseintäkter		-5	7 795
Summa rörelseintäkter		645 571	637 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-554 637	-548 205
Övriga externa kostnader	7	-49 984	-53 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 153	-103 153
Summa rörelsekostnader		-707 774	-705 279
Rörelseresultat		-62 203	-67 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-77 332	-77 961
Summa finansiella poster		-77 318	-77 945
Resultat efter finansiella poster		-139 521	-145 629
Årets resultat		-139 521	-145 629

Brf Nathorstvägen 19-21
769601-7933

Årsredovisning 2016

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	9 983 958	10 087 111
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 983 958</i>	<i>10 087 111</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>9 983 958</i>	<i>10 087 111</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	689	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 987	26 771
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>28 676</i>	<i>27 796</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		216 005	350 117
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>216 005</i>	<i>350 117</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>244 681</i>	<i>377 913</i>
Summa tillgångar		10 228 639	10 465 024

Brf Nathorstvägen 19-21
769601-7933

Årsredovisning 2016

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 946 268	8 946 268
Fond för yttre underhåll		396 340	361 286
Summa bundet eget kapital		9 342 608	9 307 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 665 513	-1 484 830
Årets resultat		-139 521	-145 629
Summa fritt eget kapital		-1 805 034	-1 630 459
Summa eget kapital		7 537 575	7 677 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 537 500	2 563 500
Summa långfristiga skulder		2 537 500	2 563 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 000	26 000
Leverantörsskulder		36 118	108 658
Övriga kortfristiga skulder		-400	-460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	91 846	90 231
Summa kortfristiga skulder		153 564	224 429
Summa eget kapital och skulder		10 228 639	10 465 024

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nathorstvägen 19-21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, p-platser	25 200	23 050
Årsavgifter, bostäder	572 484	558 858
Övriga intäkter	47 887	55 687
Summa	645 571	637 595

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Städning och fastighetsskötsel	59 860	75 461
Trädgårdsarbete	0	900
Övrigt	1 080	0
Summa	60 940	76 361

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	0	152 179
Summa	0	152 179

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Entredörrar	155 000	0
Ventilation	15 358	0
Summa	170 358	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	18 687	17 030
Sophämtning	5 956	6 268
Uppvärmning	151 726	144 111
Vatten	17 742	16 495
Summa	194 111	183 904

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Avgälder	42 400	42 400
Bredband	0	23 888
Fastighetsförsäkringar	19 100	14 083
Fastighetsskatt	17 752	17 402
Kabel-TV	49 976	37 988
Summa	129 228	135 761

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Kameral förvaltning	27 152	26 447
Revisionsarvoden	12 575	12 386
Övriga förvaltningskostnader	10 257	15 089
Summa	49 984	53 922

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77 332	77 961
Summa	77 332	77 961

Not 9, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 811 392	11 811 392
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 811 392	11 811 392
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 724 281	-1 621 128
Årets avskrivning	-103 153	-103 153
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 827 434	-1 724 281
Utgående restvärde enligt plan	9 983 958	10 087 111

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	4 984 000
Summa	15 000 000	13 784 000

Not 10, Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	640	990
Skattekonto	49	35
Summa	689	1 025

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	9 774	0
Förvaltning	7 080	6 788
Räntor	0	17
Tomträtt	10 600	10 600
Vatten	47	46
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	486	9 320
Summa	27 987	26 771

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2017-03-20	1,15 %	48 000	48 000
Stadshypotek	2017-09-01	3,49 %	1 244 750	1 257 750
Stadshypotek	2018-09-30	2,58 %	1 270 750	1 283 750
Summa			2 563 500	2 589 500
Varav amorteras inom 12 månader			26 000	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	9 500	9 500
El	2 568	2 258
Fastighetsskötsel	2 591	2 588
Förutbetalda avgifter/hyror	48 516	48 166
Städning	0	1 195
Uppvärmning	22 302	20 194
Utgiftsräntor	6 370	6 330
Summa	91 846	90 231

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 335 000	7 335 000
Summa	7 335 000	7 335 000

Underskrifter

Stockholm 2017-05-03

Ort och datum

Elisabeth Eriksson

Elisabeth Eriksson
Ordförande

Pär Eriksson

Pär Eriksson
Ledamot

Ove Hakala

Ove Hakala
Ledamot

Alexandra Krasse Chassiotou

Alexandra Krasse Chassiotou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 08

Christer Söderlind

Christer Söderlind
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nathorstvägen 19-21
Org.nr. 769601-7933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nathorstvägen 19-21 för år 2016.

Enligt min 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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

BÄCKLUND & PARTNERS REVISION KB

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nathorstvägen 19-21 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

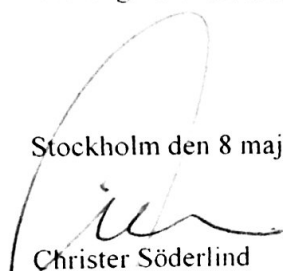
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2017



Christer Söderlind
Godkänd revisor