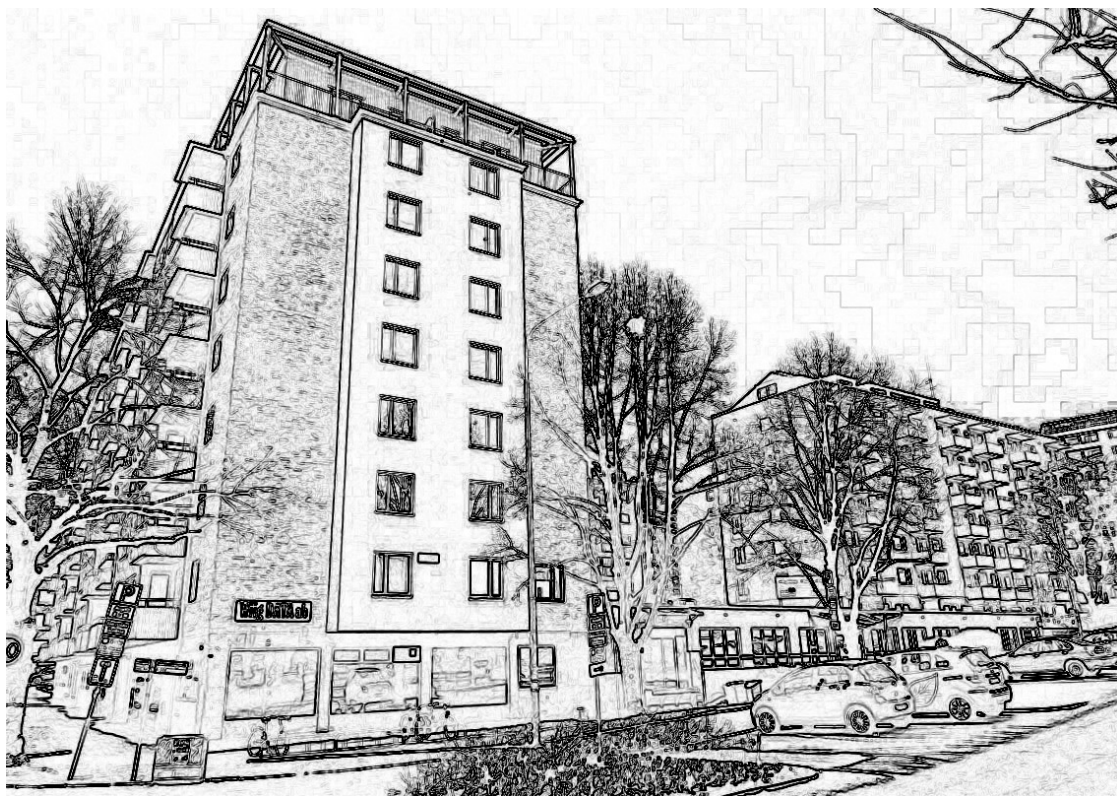


Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Nyboda 10

Org.nr 769624-2606



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Nyboda 10, Ankdammsgatan 26, 171 43 Solna
styrelsen@nyboda10.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Nyboda 10 i Solna stad förvärvades 2012-09-14.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 och Ankdammgatan 26-30. Fastigheten byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Föreningen är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 12 786 kvm, varav 10 454 kvm utgör lägenhetsyta och 2 332 kvm lokalyta. Antalet bostäder är 146 jämnt fördelade över de två byggnaderna. Fastigheten har på egen mark och genom servitut 29 parkeringsplatser. I garagebyggnaden finns 52 garage.

Lägenhetsfördelning

11 st 1 rum och kök
13 st 1 rum och kokvrå
55 st 2 rum och kök
55 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
6 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 124 upplåtna med bostadsrätt och 22 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Studieförbundet, avtal till 2015-09-30
Carema, avtal till 2015-09-30
JD-gruppen, avtal till 2017-09-30
Wiig Data, avtal till 2017-09-30
Davars Baddutrustning, avtal till 2019-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 28% av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande

Tidigare års genomförda åtgärder

Inventering samtliga lägenheter

Energicheck

Montering termostater i samtliga lägenheter

Nya torkskåp och tvättmaskiner

Nytt avlopp i del av lokal som för närvarande uthyres till tandläkarklinik

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med R3M.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-01-30. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 169 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som avgått under året är 19. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 170. Under året har 14 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 22 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Wallin ledamot, ordförande
Lasse Swärd ledamot, ekonomiansvarig
Marcus Bergman, ledamot, entreprenadansvarig
Allan Axelsson ledamot, sekreterare
Mikael Hägg ledamot, boendeansvarig
Felix Norberg ledamot, fastighetsansvarig
Frida Mörtzell ledamot, informationsansvarig

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision valts. Jörgen Götehed har valts om revisorssuppleant.

Fredrik Glimster valdes till valberedning men avgick i december.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

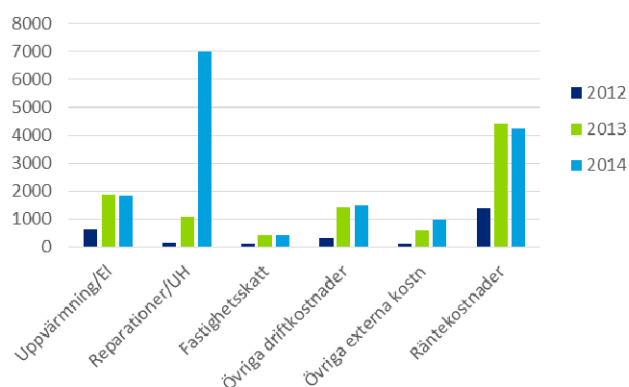
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Tepac Rörservice AB, stambyte

Föreningens resultat för år 2014 är -6 928 Kkr. Föregående år (2013) var förlusten -1 135 Kkr. Det är vanskligt att jämföra skillnaderna mellan åren eftersom föreningen har ändrat redovisningsmetod och fått nya hårdare villkor för avskrivningar. 2014 års resultat belastas fullt ut av stambyte för fem miljoner kr samt byte av belysning i trapphus och källare för ca 550 tkr.

Kostnadsutvecklingen i övrigt i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat något jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har dock under år 2014 minskat vilket beror på de lägre räntenivåerna för året.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Installation avluftare till värmesystem	2014
Målning entréer	13/14
Montering ledlampor trapphus, garage, källare	2014
Stambyte	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas 11,2 miljoner för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.	År
Reparation takpelare	1500	2015
Fönstermålning	1800	2015-16
Fasadrenovering (Ankdammgatan)	1700	2019
Fasadrenovering Nybodagatan	1100	2022

Flerårsöversikt

	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 125	10 479	10 378
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-97	-1 135	-6 928
Soliditet, %	55,63	58,88	58,65
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	148	495	499
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 863	11 576	11 528
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 918	17 024	17 402
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,11	3,61	3,52
Fastighetens belåningsgrad, % *	42,74	41,71	41,13

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 023 141
Årets resultat	-6 927 959
	<hr/>
	-8 951 099
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	656 400
I ny räkning överföres	-9 607 499
	<hr/>
	-8 951 099

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 378 236	10 478 642
Övriga rörelseintäkter		521 679	0
		<u>10 899 915</u>	<u>10 478 642</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-10 726 687	-4 721 617
Övriga externa kostnader	3	-656 827	-404 708
Arvoden och ersättningar		-305 526	-211 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 969 119	-1 915 683
		<u>-13 658 159</u>	<u>-7 342 082</u>
Rörelseresultat		-2 758 244	3 136 560
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		86 093	162 275
Räntekostnader		-4 255 807	-4 433 694
		<u>-4 169 714</u>	<u>-4 271 419</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 927 958	-1 134 859
Årets resultat		-6 927 958	-1 134 859

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	289 233 669	290 118 049
Inventarier, verktyg, installationer	5	183 639	205 824
Påg. arbeten mat. anl.tillg.	6	0	1 062 554
		<hr/>	<hr/>
		289 417 308	291 386 427
Summa anläggningstillgångar		289 417 308	291 386 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		115 155	104 570
Övriga fordringar		114	169
Förutbet. kostn och uppl. intäkter	7	375 917	142 809
		<hr/>	<hr/>
		491 186	247 548
Kassa och bank		6 354 633	8 500 896
Summa omsättningstillgångar		6 845 819	8 748 444
SUMMA TILLGÅNGAR		296 263 127	300 134 871

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 922 620	177 972 620
Yttre fond		790 975	134 575
		<u>182 713 595</u>	<u>178 107 195</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 023 141	-231 882
Årets resultat		-6 927 958	-1 134 859
		<u>-8 951 099</u>	<u>-1 366 741</u>
Summa eget kapital		<u>173 762 496</u>	<u>176 740 454</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>120 013 250</u>	<u>120 513 250</u>
Summa långfristiga skulder		120 013 250	120 513 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		449 675	400 654
Aktuell skatteskuld		35 577	138 220
Övriga skulder		308 909	134 651
Upplup. kostn. och förutbet. intäkter	10	1 193 664	1 690 948
Skuld till förvaltare		-444	16 694
Summa kortfristiga skulder		<u>2 487 381</u>	<u>2 881 167</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 263 127	300 134 871

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		<u>146 650 000</u>	<u>146 650 000</u>
		146 650 000	146 650 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 758 244	3 136 560
Avskrivningar	1 969 119	1 915 683
Erhållen ränta mm	86 093	162 275
Erlagd ränta	-4 255 808	-4 433 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 958 840	780 824
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 585	-74 313
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-233 052	-3 383
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	49 021	64 904
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-442 808	-1 817 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 596 264	-1 049 421
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-713 327
Förvärv av inventarier, verktyg och i	0	-221 854
Pågående ombyggnad	0	-1 062 554
Avyttring koncernföretag	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 947 735
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavt	3 950 000	11 561 298
Amortering lån	-500 000	-7 489 349
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 450 000	4 071 949
Förändring av likvida medel	-2 146 264	1 074 793
Likvida medel vid årets början	8 500 896	7 426 103
Likvida medel vid årets slut	6 354 633	8 500 896

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålan II, vilket ägde fastigheten Solna Nyboda 10 för 131 250 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 september 2012 för ett värde av 153 800 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 131 200 000 kr. Föreningar har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr. Bolaget likviderades under 2013.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvodet och lön om totalt 305 526 kr inkl. sociala avgifter har betalats ut under 2014.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	5 216 353	5 179 606
	Hyresintäkter bostäder	1 767 503	1 842 562
	Hyresintäkt lokaler	2 879 554	2 908 057
	Hyresintäkter garage och parkering	477 522	497 532
	Övriga hyresintäkter	37 304	50 885
		<u>10 378 236</u>	<u>10 478 642</u>
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	557 527	323 207
	Städ och entremattor	196 461	105 401
	Reparationer och underhåll	6 994 582	1 178 907
	Yttre skötsel	108 997	133 373
	Fastighetsel	283 372	279 883
	Fjärrvärme	1 547 915	1 594 182
	Vatten	180 192	238 740
	Sophämtning	222 554	270 087
	Snöröjning	11 632	44 129
	Kabel-TV	27 528	24 607
	Övriga driftskostnader	67 177	3 812
	Försäkring	113 068	110 629
	Fastighetsskatt	415 682	414 660
		<u>10 726 687</u>	<u>4 721 617</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	217 303	196 905
	Revisionsarvode	22 748	5 213
	Konsultarvode	147 558	39 753
	Kontorsmaterial	6 174	18 893
	Telefon	2 766	5 794
	Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöter	19 725	9 340
	Övriga administrationskostnader	156 060	20 164
	Övriga försäljningskostnader	55 768	73 945
	Inkasso/betalningsföreläggande	28 725	34 701
		<u>656 827</u>	<u>404 708</u>
Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	292 582 602	291 869 275
	Inköp fastighetsförbättring	<u>1 062 554</u>	<u>713 327</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 645 156	292 582 602
	Ingående avskrivningar	-2 464 553	-564 901
	Årets avskrivningar	<u>-1 946 934</u>	<u>-1 899 652</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 359 201	-2 464 553
	Utgående redovisat värde	<u>289 233 669</u>	<u>290 118 049</u>
	Redovisat värde byggnader	187 079 422	187 963 802
	Redovisat värde mark	<u>102 154 247</u>	<u>102 154 247</u>
		289 233 669	290 118 049
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	218 800 000	218 800 000
	varav byggnader:	117 400 000	117 400 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	221 855	0
	Årets anskaffningar	0	221 855
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 855	221 855
	Ingående avskrivningar	-16 031	0
	Årets avskrivningar	-22 185	-16 031
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 216	-16 031
	Utgående redovisat värde	183 639	205 824

Not 6	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 062 554	0
	Inköp pågående arbeten	0	1 062 554
	Omklassificeringar	-1 062 554	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 062 554
	Utgående redovisat värde	0	1 062 554

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Brandkontoret - fastighetsförsäkring	80 173	78 932
	Deloitte	0	50 786
	Com Hem	6 153	9 037
	Övriga förutbetalda kostnader	289 591	4 054
		375 917	142 809

Not 8	Eget kapital					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets	176 761 619	1 211 001	134 575	-231 882	-1 134 859
	Inbetalda insatser	2 197 530				
	Inbetalda		1 752 470			
	Resultatdisp enl		656 400	-1 791 259		1 134 859
	Årets förlust					-6 927 958
	Belopp vid årets	178 959 149	2 963 471	790 975	-2 023 141	-6 927 958

Not 9	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 1 år	500 000	500 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	2 000 000
	Amortering efter 5 år	117 513 250	118 013 250
		120 013 250	120 513 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
SBAB 23155249	2017-06-27	1,82	500 000	29 284 554
SBAB 23155281	2015-09-04	3,40		30 409 562
SBAB 23155338	2018-09-04	3,81		30 409 562
SBAB 23155354	2020-09-04	4,05		30 409 572
			500 000	120 513 250
			Avgår kortfristig del	-500 000
			Summa långfristiga skulder	120 013 250

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Att fördela	80 966	0
	Förutbetalda hyror & avgifter	703 305	673 882
	Upplupen räntekostnad	0	597 548
	Vattenfall el	23 810	22 691
	Norrenergi fjärrvärme	222 763	206 390
	Övriga upplupna kostnader	243 786	190 437
		<hr/> 1 193 664	<hr/> 1 690 948

Solna 2015-

Marcus Bergman

Lasse Swärd

Mikael Hägg

Allan Axelsson

Åsa Wallin

Felix Norberg

Frida Mörtzell

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision

Joakim Mattsson
Revisor