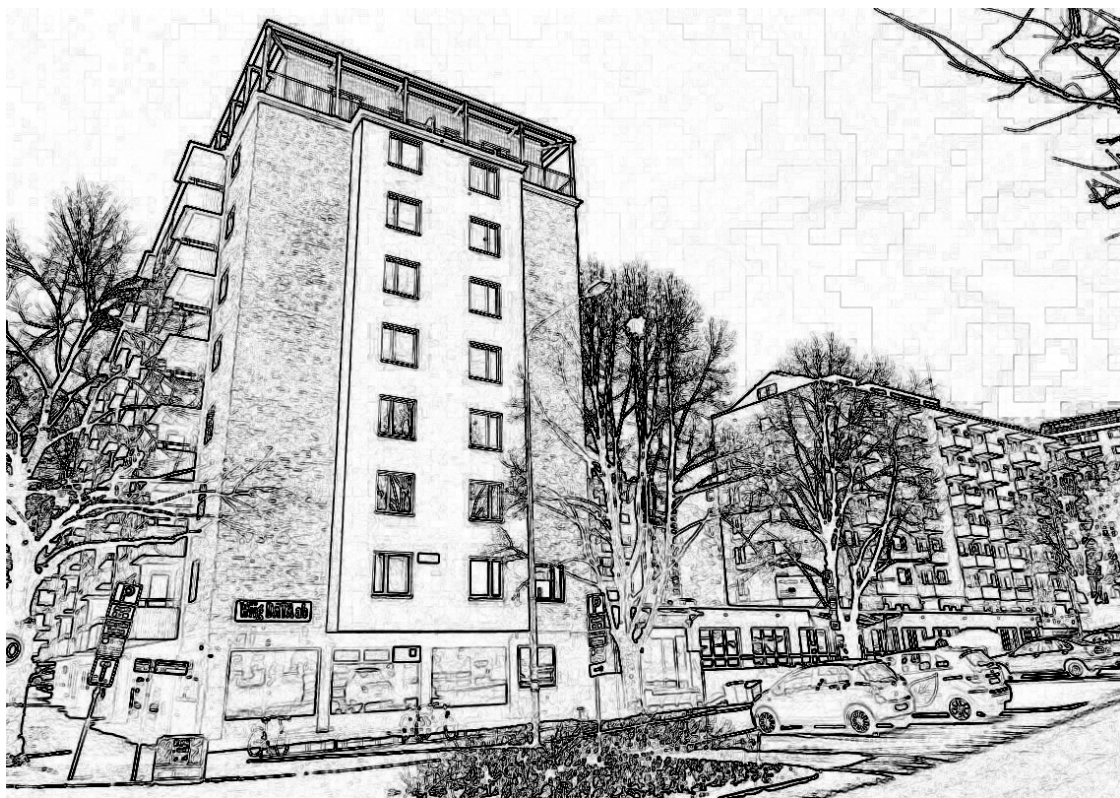


# Årsredovisning

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](mailto:styrelsen@nyboda10.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://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 Bäddutrustning, 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.  
Pantsättningsavgift 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.

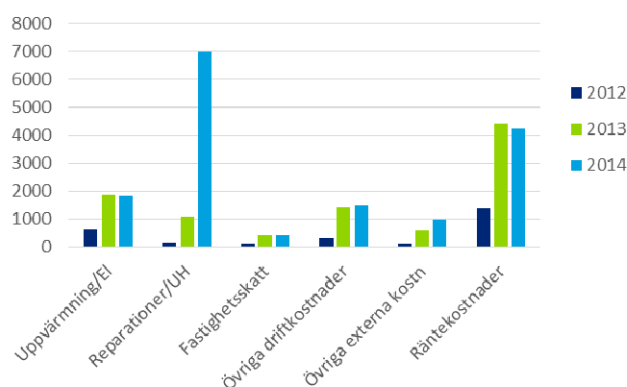
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Tepac Rörservice AB, stambyte

**Föreningens resultat** för år 2014 är -6 928 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -1 135 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll med 5 906 Kkr samt ökad kostnad för teknisk förvaltning med 284 Kkr.

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

## 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	1100	2022
Nybodagatan		

## 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 jämförelseåret 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

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
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>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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>
<b>Rörelseresultat</b>		-2 758 244	3 136 560
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		86 093	162 275
Räntekostnader		-4 255 807	-4 433 694
		<u>-4 169 714</u>	<u>-4 271 419</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 927 958	-1 134 859
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 927 958</b>	<b>-1 134 859</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		289 417 308	291 386 427
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Kassa och bank</b>		6 354 633	8 500 896
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 845 819	8 748 444
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		296 263 127	300 134 871

## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		181 922 620	177 972 620
Yttre fond		790 975	134 575
		<u>182 713 595</u>	<u>178 107 195</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
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>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>173 762 496</u>	<u>176 740 454</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>120 013 250</u>	<u>120 513 250</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		120 013 250	120 513 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 487 381</u>	<u>2 881 167</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 263 127</b>	<b>300 134 871</b>

## 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
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-4 958 840	780 824
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-5 596 264	-1 049 421
<b>Investeringsverksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-1 947 735
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavt	3 950 000	11 561 298
Amortering lån	-500 000	-7 489 349
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	3 450 000	4 071 949
<b>Förändring av likvida medel</b>	-2 146 264	1 074 793
Likvida medel vid årets början	8 500 896	7 426 103
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	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. Styrelsearvoden 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
	<b>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</b>		
	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>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	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>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	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>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	292 582 602	291 869 275
	Inköp fastighetsförbättring	1 062 554	713 327
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>293 645 156</u>	<u>292 582 602</u>
	Ingående avskrivningar	-2 464 553	-564 901
	Årets avskrivningar	-1 946 934	-1 899 652
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 359 201</u>	<u>-2 464 553</u>
	Utgående redovisat värde	289 233 669	290 118 049
	Redovisat värde byggnader	187 079 422	187 963 802
	Redovisat värde mark	102 154 247	102 154 247
		<u>289 233 669</u>	<u>290 118 049</u>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	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	Upplåtelseavgifter	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
			<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>120 013 250</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	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