

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Nybergshöjden

Org.nr: 769617-7851

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Jakobsberg 2:1946 i Järfälla kommun.

Taxeringsvärde 47 927 000 kr, varav mark 7 502 000 kr och byggnad 40 425 000 kr.

Beskrivning av fastigheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2007-11-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2007-11-21. Föreningens stadgar registrerades 2007-11-21 och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2012-03-21.

Föreningen har uppfört två byggnader innehållande sammanlagt 36 bostadslägenheter. Total bostadsyta 2 415 kvm, total lokalarea (garage) 578 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

| Lägenhetstyp | Hus A | Hus B | Summa |
|--------------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 3 | 4 | 7 |
| 2 rok | 5 | 5 | 10 |
| 3 rok | 5 | 5 | 10 |
| 4 rok | 4 | 5 | 9 |

Summa 36 st

Gemensamma utrymmen

Parkering

22 st öppna bilplatser

13 st garageplatser

Förvaltning

Teknisk förvaltning och ekonomisk administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter
Matanius El-Khoury
Göran Hellrup
Ahmed Anabtawi
Svetlana Tsapina
Alexandra Escobar
Javier Ganga, avgått under året

Styrelsesuppleant
Kjell Erik Larsson
Rakel Hellrup
Kristian Winnem

Firmatecknare

Firman tecknas av ordinarie ledamöter två i förening.

Revisor

BoRevision AB

Ekonomi

| Ekonomisk flerårsöversikt | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 073 | 2 047 | 1 980 | 818 |
| Årets resultat, tkr | -39 | 105 | 261 | 0 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 348 | 174 | 0 | 0 |
| Belåning, kr/kvm bostadsyta | 6 615 | 6 659 | 6 693 | 6 726 |
| Soliditet, % | 71 | 70 | 70 | 70 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 546 | 546 | 546 | 228 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar * | 133 | 176 | 222 | 60 |

* Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

| Förändring av eget kapital, tkr | Insatser | Uppl. Avgift | Underh. Fond | Balanserat res. | Årets resultat |
|---------------------------------|----------|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 673 | 4 579 | 174 | 222 | 105 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 174 | -69 | -105 |
| Årets resultat | | | | | -39 |
| Belopp vid årets slut | 50 673 | 4 579 | 348 | 153 | -39 |

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Belysning i garage och på p-platser är renoverad under året.

Utemiljön har ordnats så att det nu finns stängsel med grindar runt föreningens hus.

Planteringarna är färdigställda.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 153 304 |
| Årets resultat | <u>-39 477</u> |
| | 113 827 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Att disponera | 113 827 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>-173 985</u> |
| Balanserat resultat efter disposition | -60 158 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31 | 347 970 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | <u>173 985</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018 | 521 955 |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 073 210 | 2 046 676 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -1 185 581 | -937 880 |
| Övriga externa kostnader | | -40 096 | -43 247 |
| Personalkostnader | Not 4 | -68 108 | -73 102 |
| Avskrivningar | Not 5 | <u>-488 780</u> | <u>-488 780</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -1 782 565 | -1 543 009 |
| Rörelseresultat | | 290 645 | 503 666 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 2 571 | 2 117 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-332 693</u> | <u>-400 352</u> |
| Summa finansiella poster | | -330 122 | -398 235 |
| Årets resultat | | -39 477 | 105 431 |

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 8 | 56 382 164 | 56 870 944 |
| Mark | | <u>20 000 000</u> | <u>20 000 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 76 382 164 | 76 870 944 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|---------------|---------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 9 861 | 0 |
| Avräkningskonto HSB | | 2 501 952 | 2 224 771 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 16 298 | 2 811 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>40 348</u> | <u>41 425</u> |
| | | 2 568 459 | 2 269 007 |

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 568 459</u> | <u>2 269 007</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa tillgångar | | <u>78 950 623</u> | <u>79 139 951</u> |
|------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 252 000

55 252 000

Fond för yttre underhåll

347 970

173 985

55 599 970

55 425 985

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

153 304

221 858

Årets resultat

-39 477

105 431

113 828

327 289

Summa eget kapital

55 713 798

55 753 274

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

22 194 702

22 345 126

22 194 702

22 345 126

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

150 424

150 424

Leverantörsskulder

107 360

96 356

Skatteskulder

26 540

29 495

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

2 311

1 109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

755 488

764 166

1 042 124

1 041 551

Summa skulder

23 236 826

23 386 677

Summa eget kapital och skulder

78 950 623

79 139 951

| Kassaflödesanalys | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -39 477 | 105 431 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | <u>488 780</u> | <u>488 780</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 449 303 | 594 211 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -22 271 | 64 688 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>573</u> | <u>-35 280</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 427 605 | 623 619 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-150 424</u> | <u>-150 318</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -150 424 | -150 318 |
| Årets kassaflöde | 277 181 | 473 301 |
| Likvida medel vid årets början | <u>2 224 771</u> | <u>1 751 470</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 2 501 952 | 2 224 771 |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 2 501 952 | 2 224 771 |
| Summa likvida medel | 2 501 952 | 2 224 771 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>Avskr. plan</u> | <u>%</u> | <u>År</u> | <u>Slutår</u> |
|------------------------------|--------------------|----------|-----------|---------------|
| Byggnader | Linjär | 0,83 | 120 | 2133 |
| Ombyggnader | Linjär | 10,00 | 10 | 2023 |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 405 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

| Noter | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter bostäder | 1 845 936 | 1 845 936 |
| | Hysesintäkter lokaler | 26 920 | 25 775 |
| | Hysesintäkter garage och p-platser | 111 700 | 103 000 |
| | Bredband | 86 400 | 72 000 |
| | Övriga intäkter | 2 254 | -35 |
| | | <u>2 073 210</u> | <u>2 046 676</u> |
| Not 3 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel | 46 459 | 53 523 |
| | Löpande underhåll | 256 681 | 73 507 |
| | El | 99 629 | 89 963 |
| | Uppvärmning | 200 250 | 242 475 |
| | Vatten | 110 754 | 108 007 |
| | Sophämtning | 29 344 | 22 180 |
| | Fastighetsförsäkring | 37 644 | 44 921 |
| | Städning* | 92 206 | 46 781 |
| | Förvaltningskostnader | 68 325 | 68 285 |
| | Extern revision | 15 000 | 13 750 |
| | Fastighetsskatt | 13 270 | 13 270 |
| | Övrig drift | 216 019 | 161 218 |
| | | <u>1 185 581</u> | <u>937 880</u> |
| | *i beloppet ingår c:a 33 tkr som avser år 2016, pga problem med tidigare leverantör. | | |
| Not 4 | Personalkostnader | | |
| | Löner för anställda | 1 500 | 0 |
| | Arvode styrelsen | 50 559 | 55 625 |
| | Sociala avgifter | 16 049 | 17 477 |
| | | <u>68 108</u> | <u>73 102</u> |
| Not 5 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | 483 292 | 483 292 |
| | Om- och tillbyggnad | 5 488 | 5 488 |
| | | <u>488 780</u> | <u>488 780</u> |
| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 374 | 1 937 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 5 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter | 192 | 180 |
| | | <u>2 571</u> | <u>2 117</u> |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 331 559 | 398 968 |
| | Räntekostnader skattekonto | 0 | 904 |
| | Övriga räntekostnader | 1 134 | 480 |
| | | <u>332 693</u> | <u>400 352</u> |

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 8 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 57 995 000 | 57 995 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 57 995 000 | 57 995 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 167 955 | -684 663 |
| Årets avskrivningar | -483 292 | -483 292 |
| Utgående avskrivningar | -1 651 247 | -1 167 955 |
| Bokfört värde byggnader | 56 343 753 | 56 827 045 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 54 875 | 54 875 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 875 | 54 875 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 976 | -5 488 |
| Årets avskrivningar | -5 488 | -5 488 |
| Utgående avskrivningar | -16 464 | -10 976 |
| Bokfört värde ombyggnader | 38 411 | 43 899 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 56 382 164 | 56 870 944 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 425 000 | 425 000 |
| | 40 425 000 | 40 425 000 |
| Mark - bostäder | 6 600 000 | 6 600 000 |
| Mark - lokaler | 902 000 | 902 000 |
| | 7 502 000 | 7 502 000 |
| Taxvärde totalt | 47 927 000 | 47 927 000 |

| Noter | | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
|---|-------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | | 14 076 | 150 | | |
| Övriga fordringar | | 2 222 | 2 661 | | |
| | | <u>16 298</u> | <u>2 811</u> | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Jourmontör | | 6 360 | 6 030 | | |
| Försäkring | | 13 041 | 19 387 | | |
| Telia | | 16 017 | 16 008 | | |
| SBC ek för | | 4 930 | 0 | | |
| | | <u>40 348</u> | <u>41 425</u> | | |
| Not 11 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 50 673 000 | 4 579 000 | 173 985 | 221 858 | 105 431 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 173 985 | -68 554 | -105 431 |
| Årets resultat | | | | | -39 477 |
| Belopp vid årets slut | <u>50 673 000</u> | <u>4 579 000</u> | <u>347 970</u> | <u>153 304</u> | <u>-39 477</u> |
| Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39788648398 | 2,30% | 2019-08-16 | 7 461 436 | 37 712 |
| Nordea | 39788781047 | 1,05% | 2020-08-12 | 7 460 436 | 37 712 |
| Nordea | 39788781098 | 0,75% | 2018-08-17 | 7 404 504 | 75 000 |
| | | | | <u>22 326 376</u> | <u>150 424</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31 | | | | | 22 175 952 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 21 574 256 |
| Fastighetsinteckningar | | | | | |
| Uttag pantbrev i fastighet | | | | 26 909 000 | 26 909 000 |
| Varav obelånade | | | | <u>-4 159 000</u> | <u>-4 159 000</u> |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | | | <u>22 750 000</u> | <u>22 750 000</u> |

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 150 424 | 150 424 |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Källskatt | 150 | 0 |
| HSB | 1 121 | 1 109 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 040 | 0 |
| | <u>2 311</u> | <u>1 109</u> |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 151 626 | 150 445 |
| Upplupna räntekostnader | 36 296 | 39 574 |
| Peab | 552 566 | 552 566 |
| Upplupen revision | 15 000 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 6 581 |
| | <u>755 488</u> | <u>764 166</u> |

Järfälla 2018 - -

Matanius Elkhouri

Göran Hellrup

Ahmed Anabtawi

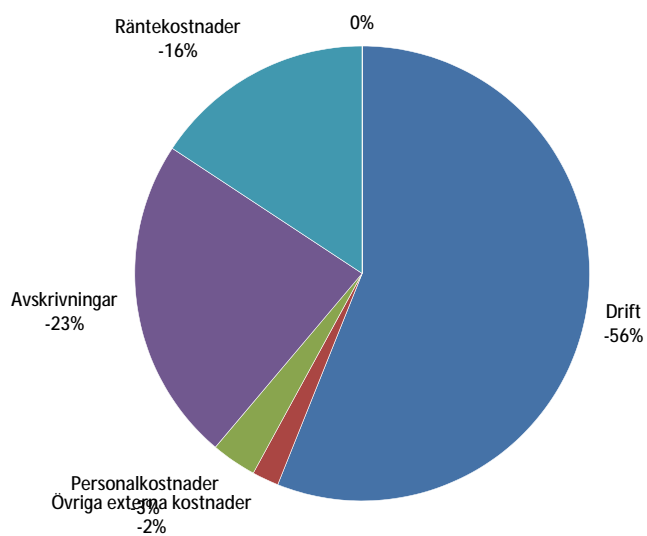
Svetlana Tsaplina

Alexandra Escobar

Min revisionsberättelse har 2018 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av stämman vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

