

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Norden 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Helene Elisabet Margareta Dracke | Ledamot          |
| Robbin Filip Grönstedt           | Ledamot          |
| Peer Guldbrand Skjönberg         | Ledamot          |
| Alf Tue Stiby                    | Ledamot          |
| Lars Roland Patrik Andersson     | Suppleant        |
| Peter Roger Michael Lindholm     | Suppleant        |
| Jan Tobias Olofsson              | Revisor          |
| Emelie Lin                       | Revisorsuppleant |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Jan Tobias Olofsson | Ordinarie Intern |
| Emelie Lin          | Suppleant Intern |

### Valberedning

Arne Allerstrand  
Birgit Skjönberg  
Barbara Wohlfart

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| VALFISKEN 17         | 1883    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme..

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus.

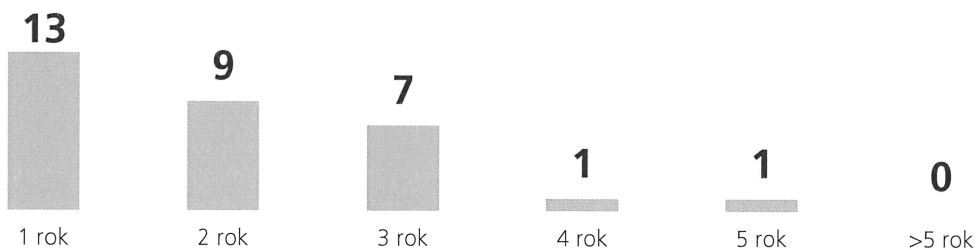
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 515 m<sup>2</sup>, varav 1 515 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Stämmolokal i källare

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>    | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
|----------------------------|-------------|--|
| Ny puts gatufasad          | 2010        |  |
| Varmvattenanslutning       | 2010        | Byte galv KV-stråk källare. VV-beredare frånkopplade. Galv. KV-stigare proppades bort. |
| Belysning gård, trapphus   | 2009        |  |
| Fjärrvärmeanslutning       | 2009 - 2010 |  |
| Installation centralvärme  | 2009 - 2010 |  |
| Omputsning av fasad        | 2007 - 2008 |  |
| Nya balkonger              | 2007 - 2008 |  |
| Takarbeten                 | 2006        | Värmeslingor, takstegar, snörasskydd. Målning fotrännor och "solsida" av tak.          |
| El                         | 2005        | Elbyte källare och stigare till trapphus   |
| <b>Planerat underhåll</b>  | <b>År</b>   |  |
| Relining av avloppsstammar | 2015- 2020  |  |
| Förbättringsmålning        | 2017        |  |
| Förbättringsmålning av tak | 2018-2020   |  |

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b>                   |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Kall & Jour           | Fastighetsägarna                    |
| Värmeslingor tak      | Dimson                              |
| Teknisk förvaltning   | Fastighetsägarna                    |

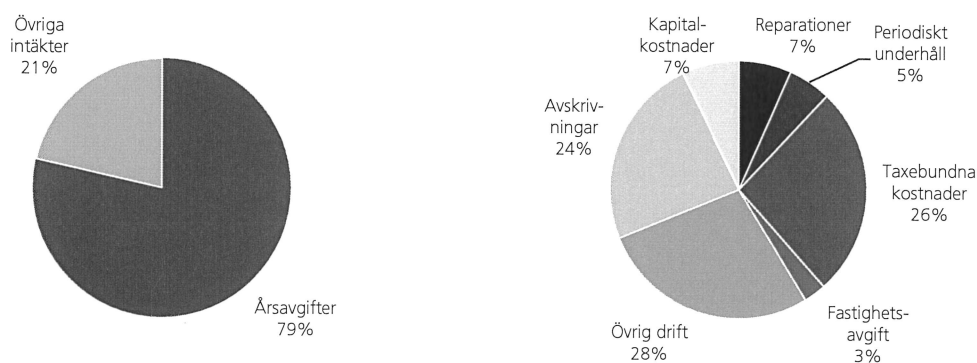
### Föreningens ekonomi

Vi bygger upp vår likviditet under tiden då ränteläget är gynnsamt för att helt eller delvis bekosta reliningen.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>853 038</b>   | <b>529 969</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 181 502        | 1 208 036        |
| Finansiella intäkter                     | 127              | 456              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 675              | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder           | 2 202            | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 103 813          | 59 694           |
|  | <b>1 288 319</b> | <b>1 268 186</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 962 979          | 768 887          |
| Finansiella kostnader                    | 99 641           | 139 596          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 33 298           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 3 336            |
|  | <b>1 062 620</b> | <b>945 117</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 078 736</b> | <b>853 038</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>225 699</b>   | <b>323 069</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kartläggningar och undersökningar inför reliningsarbetet.

Automatisk tändning av belysningen i trapphusen

Upphandling av fiberkabellnätet

Projektgrupp för iordningsställande av gemensamt utrymme i källaren bland annat vinkällare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 613   | 613   | 613   | 612   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 934 | 7 932 | 7 935 | 7 937 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 17    | 17    | 13    | 18    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 178   | 162   | 144   | 174   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 17    | 15    | 24    | 19    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 66    | 92    | 167   | 221   |
| Soliditet (%)                            | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -217  | -36   | -120  | -198  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 170 | 1 170 | 1 170 | 1 171 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 515 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                         |                       |  |                         |
| Inbetalda insatser             | 616 022                 | 0                     | 0  | 616 022                 |
| Upplåtelseavgifter             | 108 000                 | 0                     | 0  | 108 000                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>724 022</b>          | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>724 022</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -2 730 463              | 0                     | -36 230  | -2 694 233              |
| Årets resultat                 | -217 230                | -217 230              | 36 230   | -36 230                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 947 693</b>       | <b>-217 230</b>       | <b>0</b>   | <b>-2 730 463</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-2 223 671</b>       | <b>-217 230</b>       | <b>0</b>   | <b>-2 006 441</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -217 230          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 730 462        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 947 692</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-2 947 692</b> |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2016              | 2015              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 1 169 908         | 1 169 908         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 11 594            | 38 128            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 181 502</b>  | <b>1 208 036</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -740 966          | -549 577          |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -163 138          | -160 829          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -58 876           | -58 481           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -336 239          | -336 239          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-1 299 218</b> | <b>-1 105 126</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-117 716</b>   | <b>102 910</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 127               | 456               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -99 641           | -139 596          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-99 514</b>    | <b>-139 140</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-217 230</b>   | <b>-36 230</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-217 230</b>   | <b>-36 230</b>    |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8             | 9 147 095         |
| Maskiner och inventarier                       | Not 9             | 9 793             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>9 156 889</b>  | <b>9 480 886</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11            | 1 600             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>1 600</b>      | <b>1 600</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>9 158 489</b>  | <b>9 494 728</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10            | 1 124 045         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>1 124 045</b>  | <b>900 064</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |                   | 1 043             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>1 043</b>      | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>1 125 087</b>  | <b>900 064</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>10 283 576</b> | <b>10 394 791</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |        | 724 022           | 724 022           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>724 022</b>    | <b>724 022</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |        | -2 730 463        | -2 694 233        |
| Årets resultat                                 |        | -217 230          | -36 230           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-2 947 693</b> | <b>-2 730 463</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>-2 223 671</b> | <b>-2 006 441</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Checkräkningskredit                            | Not 12 | -74               | -74               |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13 | 12 020 000        | 12 013 330        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>12 019 926</b> | <b>12 013 256</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0                 | 4 468             |
| Leverantörsskulder                             |        | 146 357           | 45 587            |
| Övriga skulder                                 |        | 0                 | 11 594            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16 | 340 964           | 326 327           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>487 321</b>    | <b>387 976</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>10 283 576</b> | <b>10 394 791</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 75år        | 75år        |
| Yttre anläggningar   | 20år        | 20år        |
| Värmeanläggning      | 30år        | 30år        |
| Soprum/sophus        | 14år        | 14år        |
| Stambyte             | 50år        | 50år        |
| Fasad                | 34år        | 34år        |
| Tak                  | 10år        | 10år        |
| Maskiner             | 20år        | 20år        |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                       | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 927 955          | 927 960          |
| Kabel-TV intäkter     | 10 428           | 10 428           |
| Vatten-/värmeintäkter | 231 496          | 231 491          |
| Öresutjämning         | 29               | 29               |
|                       | <b>1 169 908</b> | <b>1 169 908</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 4 128         |
| Övriga intäkter             | 11 594        | 34 000        |
|                             | <b>11 594</b> | <b>38 128</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 31 229         | 12 104         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 1 888          | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0              | 6 560          |
|              | Städning entreprenad                   | 62 714         | 56 226         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 152            | 0              |
|              | Gård                                   | 9 337          | 5 501          |
|              | Serviceavtal                           | 3 261          | 3 261          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 209            | 5 016          |
|              |  | <b>108 790</b> | <b>88 668</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Tvättstuga                             | 0              | 5 163          |
|              | Entré/trapphus                         | 6 625          | 869            |
|              | Lås                                    | 4 275          | 0              |
|              | VVS                                    | 2 514          | 20 109         |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 1 031          | 0              |
|              | Ventilation                            | 3 750          | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 60 453         | 6 865          |
|              | Fönster                                | 2 664          | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 9 200          | 0              |
|              | Vattenskada                            | 2 375          | 0              |
|              |  | <b>92 887</b>  | <b>33 006</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Byggnad                                | 41 318         | 0              |
|              | VVS                                    | 33 750         | 0              |
|              | Stambyte                               | 0              | 5 875          |
|              |  | <b>75 068</b>  | <b>5 875</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 25 015         | 25 102         |
|              | Värme                                  | 270 083        | 244 714        |
|              | Vatten                                 | 25 444         | 22 136         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 48 426         | 37 603         |
|              |  | <b>368 968</b> | <b>329 555</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 47 361         | 45 389         |
|              | Kabel-TV                               | 8 584          | 8 552          |
|              |  | <b>55 945</b>  | <b>53 941</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>39 308</b>  | <b>38 533</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>740 966</b> | <b>549 577</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 423            | 606            |
|              | Juridiska åtgärder              | 6 251          | 18 813         |
|              | Föreningskostnader              | 0              | 150            |
|              | Styrelseomkostnader             | 5 998          | 4 250          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 2 485          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 64 344         | 61 824         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 32 814         | 4 938          |
|              | Administration                  | 4 371          | 2 903          |
|              | Konsultarvode                   | 36 481         | 57 375         |
|              | Föreningsavgifter               | 0              | 4 950          |
|              | Medlemsavgifter ej avdragsgill  | 4 950          | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 020          | 5 020          |
|              |                                 | <b>163 138</b> | <b>160 829</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 44 800        | 44 500        |
|              | Sociala kostnader                        | 14 076        | 13 981        |
|              |  | <b>58 876</b> | <b>58 481</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 24 340         | 24 340         |
|              | Förbättringar        | 309 451        | 309 451        |
|              | Maskiner             | 2 448          | 2 448          |
|              |                      | <b>336 239</b> | <b>336 239</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                         | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 12 070 670        | 12 070 670        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>12 070 670</b> | <b>12 070 670</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -2 589 783        | -2 255 992        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -333 791          | -333 791          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-2 923 574</b> | <b>-2 589 783</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>9 147 095</b>  | <b>9 480 886</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med        | 263 800           | 263 800           |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                            | 12 800 000        | 12 400 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                               | 28 000 000        | 23 800 000        |
|               |   | <b>40 800 000</b> | <b>36 200 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|               | Bostäder  | 40 800 000        | 36 200 000        |
|               |   | <b>40 800 000</b> | <b>36 200 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 131 102           | 131 102           |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>131 102</b>    | <b>131 102</b>    |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -118 860          | -116 412          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -2 448            | -2 448            |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-121 308</b>   | <b>-118 860</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>9 793</b>      | <b>12 241</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Kundfordringar                                    | 34 000            | 34 000            |
|               | Skattekonto                                       | 1 741             | 1 641             |
|               | Skattefordran                                     | 10 610            | 11 385            |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 1 077 694         | 853 038           |
|               |   | <b>1 124 045</b>  | <b>900 064</b>    |
| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 1 600             | 1 600             |
|               |   | <b>1 600</b>      | <b>1 600</b>      |

| <b>Not 12</b> | CHECKRÄKNINGSKREDIT  | Räntesats | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--|-----------|------------|------------|
|               | Beviljad kredit  | 0,000 %   | 0          | 0          |
|               | Utnyttjat kreditbelopp                                     | 0,000 %   | 74         | 74         |
|               | Efter balansdagen har<br>föreningens kredit utökats<br>med | 0,000 %   | 0          | 0          |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | Räntesats  | Belopp            | Belopp            | Villkors-<br>ändringsdag |
|---------------|--|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
|               |  | 2016-12-31 | 2016-12-31        | 2015-12-31        |                          |
|               | Handelsbanken                                  | 0,780 %    | 0                 | 12 017 798        | 2016-04-30               |
|               | SEB  | 0,680 %    | 6 020 000         | 0                 | 2017-04-28               |
|               | SEB  | 0,680 %    | 6 000 000         | 0                 | 2017-04-28               |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |            | <b>12 020 000</b> | <b>12 017 798</b> |                          |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |            | 0                 | -4 468            |                          |
|               |  |            | <b>12 020 000</b> | <b>12 013 330</b> |                          |

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 12 139 000 | 12 139 000 |

| <b>Not 15</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT   |
|---------------|---|
|               | Installation av fibernät i fastigheten. |

| <b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Arvoden  | 44 800            | 44 500            |
| Sociala avgifter   | 14 076            | 13 981            |
| Ränta  | 2 498             | 15 623            |
| Förutbetalda avgifter o hyror                              | 221 109           | 252 223           |
|  | <b>282 483</b>    | <b>326 327</b>    |

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15/5 2017

Helene Elisabet Margareta Dracke  
Ledamot

Robbin Filip Grönstedt  
Ledamot

Peer Guldbland Skjönberg  
Ledamot

Alf Tue Stiby  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2017

Jan Tobias Olofsson  
Intern revisor



# Bostadsrättsföreningen Norden 1

## Revisionsberättelse räkenskapsåret 2016

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i BRF Norden 1 (702001-5355) för perioden 1 januari 2016 till 31 december 2016.

Föreningens styrelse har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Jag har i rimlig utsträckning försäkrat mig om att årsredovisningen i all väsentlighet är korrekt. Jag har gått igenom verifikationer och kvitton samt granskat ett urval av dessa.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat åtgärder och förhållanden i föreningen såsom de framgår av räkenskaperna. Jag bedömer att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag tillstyrker att årsstämman:

- Fastställer resultat- och balansräkning
- Behandlar årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt,
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 22/5 2017

Tobias Olofsson

Jan Tobias Olofsson

Av föreningen utsedd intern revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2017</b> | <b>Utfall 2016</b> | <b>Budget 2016</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                   | 928 000            | 927 955            | 928 000            |
| Kabel-TV intäkter             | 10 400             | 10 428             | 10 400             |
| Vatten-/värmeintäkter         | 231 500            | 231 496            | 231 500            |
| Öresutjämning                 | 29                 | 29                 | 29                 |
| Återbäring försäkringsbolag   | 0                  | 0                  | 2 800              |
| Övriga intäkter               | 0                  | 11 594             | 0                  |
|                               | <b>1 169 929</b>   | <b>1 181 502</b>   | <b>1 172 729</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad  | -12 800            | -31 229            | -12 150            |
| Fastighetskötsel beställning  | 0                  | -1 888             | 0                  |
| Snöröjning/sandning           | -7 500             | 0                  | -7 500             |
| Städning entreprenad          | -53 000            | -62 714            | -53 000            |
| Städning enligt beställning   | -4 000             | 0                  | -4 000             |
| Sotning                       | -22 000            | 0                  | 0                  |
| Gemensamma utrymmen           | -1 000             | -152               | -1 000             |
| Gård                          | -6 000             | -9 337             | -4 500             |
| Serviceavtal                  | -3 500             | -3 261             | -3 500             |
| Förbrukningsmateriel          | -3 000             | -209               | -3 000             |
|                               | <b>-112 800</b>    | <b>-108 790</b>    | <b>-88 650</b>     |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar       | -70 000            | 0                  | -20 000            |
| Entré/trapphus                | 0                  | -6 625             | 0                  |
| Lås                           | 0                  | -4 275             | 0                  |
| VVS                           | 0                  | -2 514             | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral  | 0                  | -1 031             | 0                  |
| Ventilation                   | 0                  | -3 750             | 0                  |
| Elinstallationer              | 0                  | -60 453            | 0                  |
| Fönster                       | 0                  | -2 664             | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö            | 0                  | -9 200             | 0                  |
| Vattenskada                   | 0                  | -2 375             | 0                  |
|                               | <b>-70 000</b>     | <b>-92 887</b>     | <b>-20 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Byggnad                       | -850 000           | -41 318            | -300 000           |
| VVS                           | 0                  | -33 750            | 0                  |
|                               | <b>-850 000</b>    | <b>-75 068</b>     | <b>-300 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| El                            | -25 600            | -25 015            | -25 000            |
| Värme                         | -250 000           | -270 083           | -250 000           |
| Vatten                        | -25 000            | -25 444            | -25 000            |
| Sophämtning/renhållning       | -38 500            | -48 426            | -33 600            |
|                               | <b>-339 100</b>    | <b>-368 968</b>    | <b>-333 600</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| Försäkring                    | -46 500            | -47 361            | -45 500            |
| Kabel-TV                      | -8 700             | -8 584             | -8 700             |
|                               | <b>-55 200</b>     | <b>-55 945</b>     | <b>-54 200</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -39 332            | -39 308            | -39 332            |
|                               | <b>-39 332</b>     | <b>-39 308</b>     | <b>-39 332</b>     |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 000            | -423              | -1 000            |
| Juridiska åtgärder                               | -10 000           | -6 251            | -10 000           |
| Styrelseomkostnader                              | -5 000            | -5 998            | -5 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -2 500            | -2 485            | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -66 500           | -64 344           | -63 000           |
| Förvaltningsarvodena övriga                      | -56 500           | -32 814           | 0                 |
| Administration                                   | -2 500            | -4 371            | -2 500            |
| Konsultarvode                                    | -50 000           | -36 481           | -2 500            |
| Föreningsavgifter                                | -5 000            | 0                 | -5 000            |
| Medlemsavgifter ej avdragsgill                   | -5 000            | -4 950            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 100            | -5 020            | -5 100            |
|  | <b>-209 100</b>   | <b>-163 138</b>   | <b>-94 100</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -44 500           | -300              | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -13 981           | -95               | 0                 |
|  | <b>-58 481</b>    | <b>-395</b>       | <b>0</b>          |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -24 340           | -24 340           | -24 340           |
| Förbättringar                                    | -309 451          | -309 451          | -309 451          |
| Maskiner   | -2 448            | -2 448            | -2 448            |
|  | <b>-336 239</b>   | <b>-336 239</b>   | <b>-336 239</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 070 252</b> | <b>-1 240 737</b> | <b>-1 266 121</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-900 323</b>   | <b>-59 235</b>    | <b>-93 392</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 200               | 27                | 200               |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 100               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -93 700           | -99 336           | -95 000           |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -305              | 0                 |
|  | <b>-93 500</b>    | <b>-99 514</b>    | <b>-94 800</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-993 823</b>   | <b>-158 749</b>   | <b>-188 192</b>   |