

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Conny Rune Olsson	Ordförande	
Anette Maria Stenborg	Sekreterare	
Mariana Munteanu	Kassör	Avflyttad.
Sven Arne Palm	Kassör	Ersatte Mariana Munteanu 161107.
Claes Mikael Kårlin	Ledamot	
Jan Magnusson	Ledamot	
Lars Thomas Molinsky	Ledamot	
Gun Ingela Hätting	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Holm	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Paul Schutz	Suppleant Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB <i>ah</i>

Valberedning

Liss Eliasson
Annica Pettersson
Malla Sjöholm

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Del av Kungsbacka Kolla 5:22	2014	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

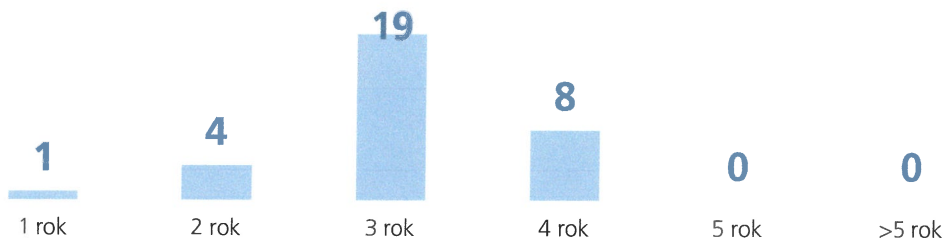
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 610 m², varav 2 610 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Kungsrikets fastighetsservice
Fastighetsförvaltning	SBC
Telefon, TV, Data	Bredbandsbolaget
Service på Hissar	KONE
Fjärrvärme	Statkraft Värme AB
Försäkring	Bolander & Co
Sophantering	IL Recycling
Mätning av varmvatten	Infometric
Dörrar lås	Safe Team
EL	Fortum

OK

[Handwritten signature]

Övrig information

Årsavgifter

I Brf Nidingen i Kungsbacka tillämpas valbara insatser. Inför upprättande av den ekonomiska planen, hade alla hushåll möjlighet att välja en av fyra olika nivåer av s.k. överinsats, specifika för respektive lägenhet. Den högsta insatsen motsvarade bostadsrättens andel av den ursprungliga lånefinansierade anskaffningskostnaden. För att inte över tid orsaka orättvisor mellan de som betalat överinsats och övriga, samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med två skilda andelstal.

Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och skall betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsansvarig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Det som föreningen behöver ta ut årsavgift för, är för att kunna betala sina löpande räkningar och för en avsättning för framtida underhållskostnader.

Styrelsen har beslutat att 2014 års kompensation för skillnaden mellan budget och faktisk ränta på ursprungligt lån, enligt andelstal 1, ska sättas undan och användas vid kommande räntehöjningar. Beloppet är fördelat på respektive lägenhet efterlägenhetens andelstal för kapital.

Styrelsen har beslutat att inte förändra årsavgiften för 2017.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När det finns en underhållsplan skall avsättning ske enligt denna.

Styrelsen har beslutat att arbeta fram en underhållsplan under 2017.

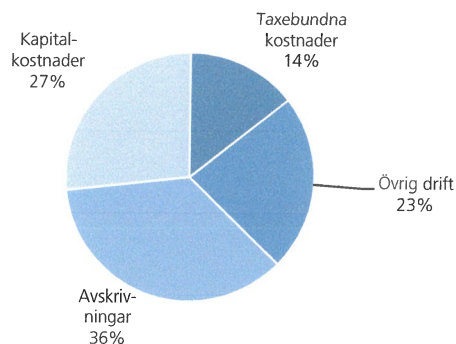
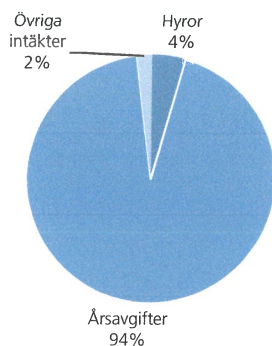
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	796 140	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 792 425	1 740 718
Finansiella intäkter	19	691
Minskning kortfristiga fordringar	3 618	0
Medlemsinsatser	0	85 513 000
Ökning av långfristiga skulder	0	22 342 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	358 595
	1 796 062	109 955 004
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	772 946	664 604
Finansiella kostnader	593 572	594 441
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	79 986 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 612
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	119 961	0
	1 986 479	81 262 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	605 723	796 140
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-190 417	796 140

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

CEV
✱

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygglov har erhållits för inglasning av balkongerna. Föreningen har betalat kostnaden för bygglovet, en kostnad av 400 kr kommer att tas ut av de lägenheter som önskar glasa in sina balkonger.

Efter ett flertal möten med Veidekke accepterade Veidekke att betala ut 20 000 SEK för felaktig el-tariff. Styrelsen fick även Veidekke att byta entrédörrarna mot Gnejsvägen utan kostnad för föreningen. Styrelsen har under året jagat Veidekke för att få restpunkter åtgärdade som noterades vid två års-besiktningen. Det återstår fortfarande några punkter som inte är åtgärdade.

Föreningen hade ett lån som skulle skrivas om där bästa erbjudandet kom från Swedbank. I samband med omskrivningen av lånet valde styrelsen att göra en amortering på 400 000 SEK.

Under året anordnade trivselgruppen en uppskattad gårdsfest i juni samt en liten glöggfest i december.

Styrelsen har haft en genomgång av avtalet med Kungarikets fastighetsservice och kompletterat avtalet med tillsyn och städning av soprum, sopkärl och service av ozinator.

Föreningen har nu en egen hemsida www.brfnidingen.bostadsraterna.se där medlemmarna kan hitta aktuell information som kontaktpersoner, felanmälan etc.

clm

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

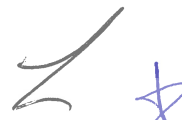
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014 *
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	620	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 369	8 560	8 598
Elkostnad/m ² totalyta	14	28	-
Värmekostnad/m ² totalyta	55	53	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	0	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	227	228	-
Soliditet (%)	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-374	-317	-451
Nettoomsättning (tkr)	1 791	1 740	806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 610 m² bostäder.

*) Nyckeltalen för 2014 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden.

dh


Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	85 513 000	0	0	85 513 000
Fond för yttre underhåll	110 000	64 000	0	46 000
S:a bundet eget kapital	85 623 000	64 000	0	85 559 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-904 898	-64 000	-317 496	-523 402
Årets resultat	-373 934	-373 934	317 496	-317 496
S:a ansamlad förlust	-1 278 831	-437 934	0	-840 898
S:a eget kapital	84 344 169	-373 934	0	84 718 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-840 897
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 000
summa balanserat resultat	-1 278 831

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 278 831**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 790 674	1 739 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 751	1 110
Summa rörelseintäkter		1 792 425	1 740 718
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-622 231	-539 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 334	-81 850
Personalkostnader	Not 6	-54 381	-42 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 860	-799 860
Summa rörelsekostnader		-1 572 806	-1 464 464
RÖRELSERESULTAT		219 619	276 254
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 572	-594 441
Summa finansiella poster		-593 553	-593 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 934	-317 496
ÅRETS RESULTAT		-373 934	-317 496

CM
Z ***

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	105 805 085
		106 604 945
Summa materiella anläggningstillgångar	105 805 085	106 604 945
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 805 085	106 604 945
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 517
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	604 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	13 994
		15 095
Summa kortfristiga fordringar	618 704	17 612
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 013	796 140
Summa kassa och bank	1 013	796 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	619 718	813 752
SUMMA TILLGÅNGAR	106 424 803	107 418 697

clt
/

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 513 000	85 513 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	110 000	46 000
Summa bundet eget kapital		85 623 000	85 559 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-904 898	-523 402
Årets resultat		-373 934	-317 496
Summa fritt eget kapital		-1 278 831	-840 898
SUMMA EGET KAPITAL		84 344 169	84 718 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 742 000	22 242 000
Summa långfristiga skulder		21 742 000	22 242 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		54 928	41 025
Skatteskulder		0	65 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	183 706	252 545
Summa kortfristiga skulder		338 634	458 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 424 803	107 418 697

CMH

AX

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 678 915	1 619 361
Hyror parkering	78 372	76 137
Varmvattenintäkter	33 368	44 090
Öresutjämning	19	20
	1 790 674	1 739 608

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 751	1 110
	1 751	1 110

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	148 161	106 652
	Fastighetsskötsel beställning	13 632	12 781
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 028	0
	Snöröjning/sandning	0	8 275
	Städning enligt beställning	704	0
	Hissbesiktning	0	29 475
	Gemensamma utrymmen	399	109
	Garage	60	0
	Gård	80	0
	Serviceavtal	34 758	0
	Förbrukningsmateriel	730	11 816
	Fordon	0	180
		200 551	169 287
	Reparationer		
	Entré/trapphus	4 038	0
	Lås	313	0
	Ventilation	4 625	0
	Hiss	1 766	4 027
		10 743	4 027
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	412
		0	412
	Taxebundna kostnader		
	El	37 630	71 979
	Värme	144 388	137 055
	Vatten	89 564	94
	Sophämtning/renhållning	46 251	37 940
		317 833	247 068
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 756	16 379
	Bredband	129 198	102 631
		157 954	119 010
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-64 850	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	622 231	539 804

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 226	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	-875	13 750
	Föreningskostnader	2 082	2 373
	Styrelseomkostnader	0	80
	Fritids- och trivselkostnader	7 547	733
	Förvaltningsarvode	50 165	53 372
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 825
	Administration	14 274	6 102
	Korttidsinventarier	7 990	3 615
	Konsultarvode	4 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 500	0
		96 334	81 850

clm
[Signature]

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	44 500	37 337
	Kostnadsersättningar	1 040	212
	Sociala kostnader	8 841	5 401
		54 381	42 950

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	799 860	799 860
		799 860	799 860

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 004 700	108 004 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 004 700	108 004 700
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 399 755	-599 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 860	-799 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 199 615	-1 399 755
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 805 085	106 604 945
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 018 700	28 018 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	6 400 000
		44 400 000	34 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	34 400 000
		44 400 000	34 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Klientmedel hos SBC	604 710	0
		604 710	0

dkh
[Signature]


Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31		
	Försäkring	0	5 460		
	Återvinning	0	5 362		
	Upplupna varmvattenintäkter	13 994	4 273		
		13 994	15 095		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	46 000	0		
	Reservering enligt stadgar	64 000	46 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	110 000	46 000		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2854350366	3,610 %	7 500 000	7 500 000	2018-10-25
	Swedbank 2854350457	1,260 %	7 100 000	7 500 000	2021-09-24
	Swedbank 2854731854	1,600 %	7 242 000	7 342 000	2019-12-18
	Summa skulder till kreditinstitut		21 842 000	22 342 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			21 742 000	22 242 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 342 000 kr.				
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	2016-12-31	2015-12-31		
	Fastighetsinteckningar	22 492 000	22 492 000		
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga		
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT				
	Inga större underhållsarbeten är planerade.				
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31		
	El	0	12 599		
	Värme	0	34 632		
	Extern revisor	0	15 000		
	Ränta	33 985	46 925		
	Övriga kostnader	0	2 128		
	Förutbetalda avgifter och hyror	149 721	141 261		
		183 706	252 545		

Styrelsens underskrifter


KUNGSBACKA den 16 / 5 2017



Conny Rune Olsson
Ordförande



Anette Maria Stenborg
Sekreterare



Sven Arne Palm
Kassör



Claes Mikael Kårlin
Ledamot



Jan Magnusson
Ledamot



Lars Thomas Molinsky
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2017



Maria Holm
Auktoriserad revisor