

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaden består av sju stycken lägenheter och är uppförd på fastigheten Nanna 13 i Västerås kommun. Föreningen upplåter dessa sju lägenheter som bostadsrätt, inga hyresrätter eller lokaler för näringsverksamhet ingår.

Fastigheten är försäkrad genom If skadeförsäkring AB (publ).

Styrelsen

Eva Dellemyr, ordförande
Piotr Tracz, kassör
Per Blomberg
Kaynoosh Hafezi
Kathy Hafezi
Anna Sandaeus

Styrelsesuppleant
Jenny Söderström

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Verksamhetsbeskrivning, se bilaga 1

Förvaltning

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt hållit fyra protokollförda möten samt en stämma.

Föreningen har inga anställda och inga arvoden har utgått till styrelsen.

Föreningens löpande bokföring har skötts av föreningens kassör med stöd av BDO Sverige, Västerås, som också upprättat årsboksluten 2012-2017.

Avskrivningar på fastigheten och fond för yttre underhåll

Styrelsen strävar mot bättre soliditet, med 0,5% avskrivning på fastigheten samt avsätter 0,5% av taxeringsvärdet på årsbasis till fonden. Dessutom finns i budgeten ytterligare 0,5% ytterligare för renovering och underhåll.

Underhållsplan, se bilaga 2

Föreningens säte är Västerås.

BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	326 484	326 485	330 189	317 512	319 084
Res. efter finansiella poster	35 243	38 766	38 482	32 627	6 904
Res. i % av nettoomsättningen	10,79	11,87	11,65	10,27	
Balansomslutning	3 478 296	3 496 066	3 437 344	3 441 415	3 035 692
Soliditet (%)	32,35	31,18	30,58	29,43	25,00
Avkastning på eget kapital (%)	3,18	3,62	3,72	3,67	
Avkastning på totalt kapital (%)	1,71	1,84	2,11	2,78	
Kassalikviditet (%)	142,59	96,24	187,01	220,32	88,00

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Disp. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 454	0	138 645	-220 761	38 766
Avs.fond yttre underhåll	0	0	19 680	-19 680	0
Disposition av fg års resultat	0	0	0	38 766	-38 766
Årets vinst					35 243
Belopp vid årets utgång	1 133 454	0	158 325	-201 675	35 243

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust

-204 815

årets vinst

35 243

-169 572

Styrelsen föreslår att

till reservfonden avsätts

22 820

i ny räkning överföres

-192 392

-169 572

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

BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		326 484	326 485
		326 484	326 485
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-180 095	-178 191
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-24 305	-21 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 240	-63 001
		-266 640	-262 387
Rörelseresultat		59 844	64 098
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 601	-25 332
		-24 601	-25 332
Resultat efter finansiella poster		35 243	38 766
Årets resultat		35 243	38 766

BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 289 271	3 344 661
Inventarier, verktyg och installationer	4	13 700	20 550
		<u>3 302 971</u>	<u>3 365 211</u>
Summa anläggningstillgångar		3 302 971	3 365 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 453	5 313
		<u>5 453</u>	<u>5 313</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		169 872	125 542
Summa kassa och bank		<u>169 872</u>	<u>125 542</u>
Summa omsättningstillgångar		175 325	130 855
SUMMA TILLGÅNGAR		3 478 296	3 496 066

BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31**2016-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

1 133 454

1 133 454

Fond för yttre underhåll

161 465

138 645

1 294 919

1 272 099

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-204 815

-220 761

Årets resultat

35 243

38 766

-169 572

-181 995

Summa eget kapital

1 125 347

1 090 104

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

2 230 000

2 270 000

Summa långfristiga skulder

2 230 000

2 270 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

40 000

40 000

Leverantörsskulder

756

18 932

Aktuell skatteskuld

18 081

17 577

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

64 112

59 453

Summa kortfristiga skulder

122 949

135 962

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**3 478 296****3 496 066**

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Fastighets- och driftskostnader	2017	2016
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 434	2 510
Reparation övriga	0	0
Trädgårdsskötsel	0	5 000
Fjärrvärme	96 235	91 986
EL och Vatten	24 731	26 014
Renhållning Sopor	17 218	15 629
TV avgift	1 260	1 260
Reparation och underhåll av lokaler	0	12 303
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	9 205	8 876
Förbrukningsinventarier	200	0
Stadsnät	0	630
Reparation och underhåll av inventarier	0	4 765
Fastighetsförsäkringspremier	8 812	9 218
	180 095	178 191

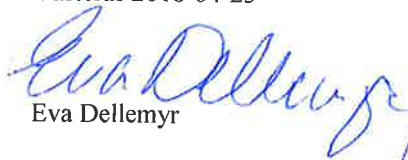
NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 732 847	3 599 838
	Försäljningar/utrangeringar	0	133 009
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 732 847	3 732 847
	Årets avskrivningar	-55 390	-53 655
	Utgående redovisat värde	3 289 271	3 344 661
	Redovisat värde byggnader	2 261 878	2 294 882
	Redovisat värde markanläggningar	468 193	490 579
	Redovisat värde mark	559 200	559 200
		3 289 271	3 344 661
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	4 564 000	3 936 000
	varav byggnader:	3 010 000	2 826 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	117 694	117 694
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 694	117 694
	Ingående avskrivningar	-97 144	-87 798
	Årets avskrivningar	-6 850	-9 346
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 994	-97 144
	Utgående redovisat värde	13 700	20 550
Not 6	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Att fördela	2 230 000	2 270 000
Not 7	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Avkastning på eget kapital		
	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
	Avkastning på totalt kapital		
	Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

Västerås 2018-04-23


Eva Dellemyr


Piotr Tracz

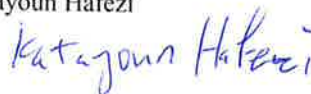
Per Blomberg



Anna Sandaeus



Katayoun Hafezi



Kaynoosh Hafezi



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2018

Lars Lidgren

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Verksamhetsberättelse	
1980-tal	Stamreovering i huset
1998	Omputsning av fasad och byte av plåtbeslag samt fönsterreovering Lertegeltaket lades om samt ny underlagspapp och läkt Tilläggsisolering Samtliga skorstenar har tätats med schändlermetoden samt provtryckts
2004	Inköp av dammsugare Målning av trapphuset
2005	OVK besiktning (giltig t o m 2011-05-11)
2007	Målning av muren Skorstenarna förlängs med rör
2009	Nya balkongdörrar Ny torktumlare
2010	Genomgång och justering av samtliga fönster samt målning av fönster, utom fönstren mot norr, i lägenhet 3,4 & 5 Målning av garagedörrar och dörren till cykelkällaren Reparation av takfot med ny plåt (ovanför lägenhet 6 - norra sidan) Justering av elementtermostat Borttagning av stor dött träd på framsidan Energideklaration Rensning och spolning av avlopp i huset samt ut till gatan
2011	Radonmätning + installation av radonsug i källaren Inköp av fruktträd, buskar och rosor till trädgården Inköp av avfuktare till tvättstugan Målning av golv och väggar i källarkorridoren Åtgärdad vattenskada i avloppstamledning Målning av fönster i lägenhet 3, 4 & 5, avslutad Sotning och brandskyddsbesiktning av skorstenar & rensning av frånluftskanaler
2012	Radonmätning efter installation av radonsug. Låga värden uppmätta.
2013	Ny entré-dörr Nytt VA, mellan hus och gata Utbyggnad av parkering samt nya el-uttag till bilarna Installation av stadsnät Borttagning av tuijahäck på husets framsida

2014	Lägenhet 7 har köpt parkeringsplats på gården á 10.000:-
	Renovering av och utökning av balkongernas yta
	Tak över två balkonger har byggts av lägenhetsinnehavarna
	Inköp av trimmer till trädgården
2015	Föreningen övertar ansvaret för de två balkongtaken
	Snörasskydd införskaffas och monteras på befintliga balkongtak
	Renovering av el i gemensamma utrymmen (trapphus, källare utomhus)
	Installation av rökskydd i den västra murstocken/skorstenen
2016	Renovering och uppdatering av el i samtliga lägenheter till 2016 års standard.
2017	OVK genomförd
	Översyn av värmesystem inkl element mha 2 entreprenörer. Ingen åtgärd

Bilaga 2

Underhållsplan Nanna 13							
Byggdel	Byggdel	Intervall*	Senaste	Kostnad	Nästa	Prio	Notering
Fasad	Omputsning	25	1998		2023		
Fasad	Ommålning	25	1998		2023		
Fasad kompl	Sockel	25	1998		2023		
Fasad kompl	Stuprör	25	1998		2023		
Fasad kompl	Hängrännor	25	1998		2023		
Fasad kompl	Vindskivor	25	1998		2023		
Fasad kompl	Taksprång	25	1998		2023		
Balkonger	Balkongplatta, betong	30	2014		2044		
Balkonger	Balkongräcken	30	2014		2044		
Fönster	Källarfönster	14	1998		2015		
Fönster	Fönster, norr	14	1998		2015		målade
Fönster	Fönster, öster	10	2010		2020		målade
Fönster	Fönster, söder	10	2010		2020		målade
Fönster	Fönster, väster	10	2010		2020		målade
Fönster	Fönsterjustering	10	2010		2020		
Fönster	Balkongdörrar, nya	15	2009		2024		
Dörrar/Portar	Källardörr, cykel	10	2010			1	målad
Dörrar/Portar	Källardörr, trapphus	15	1998			1	
Dörrar/Portar	Garageport	5	2010		2015	1	målad
Dörrar/Portar	Lägenhet 7	30	1998			1	
Dörrar/Portar	Entré-dörr	30	2013		2043		
Tak	Utvändigt, justering	20	1998		2018		omlagt
Tak	Utvändigt, byte	40	1998		2018		ny papp + läkt
Tak	Invändig isolering	40	1998		2038		
Källare	Cykelrum, Wc, korridorer, målning	18	2011-2012				målade
Tvättstuga	Tvättmaskin 1	5	2011		2016		
Tvättstuga	Tvättmaskin 2	5	2012		2017		
Tvättstuga	Torktumlare	5	2009		2014		
Tvättstuga	Avfuktare	5	2011		2016		
Tvättstuga	Väggar, tak, golv	15	2012				målade
WC	Tvättställ, porslin	30	1942				
WC	Toalett, porslin	30	1942				

Byggdel	Byggdel	Intervall*	Senaste	Kostnad	Nästa	Prio	Notering
WC	Blandare	30					
Trapphus	Målning	15	2004		2019		
Trapphus	Blästring av marmorgolv	25					
Trapphus	Kodlås, port	15					
Trapphus	Lägenhetsdörrar	30	1942		2014	1	
Stammar	VA i huset	45	1980 tal		2025		
Stammar	VA huset-gatan	45	2013		2058		
Stammar	Rensning avlopp	12	2010		2024		2010 avloppstam ut. 2011 avloppstam i cykelkällaren
El	El-ledningar, byte	50	2016		2066		
Värme	Värmeväxlare	20	1998		2018		
Värme	Cirkulationspump	20	1998		2018		
Värme	Expansionskärl	30	1998		2018		
Värme	Styr & reglerenhet, vatten/värme	12					
Värme	Elmätare	25	1980 tal		2005		
Värme	Termostater, just	5	2010				
Värme	Termostater, byte	25					
Ventilation	OVK besiktning	6	2011		2017		Rensning av skorsten och besiktning av frånluftskanaler
Skorsten	Rensning av skorstenar	3	2011		2014		Nytt rör och plåtar ovanpå västra skorsten
Radon	Radonmätning		2011				
Radon	Radon-pump	10	2012		2022		
Internet	Stadsnät		2013				
Tomt	Plattor, gång, justering	15					
Tomt	Ny uteplats på framsidan, plattor, grönska	15					

Tomt	Asfalt, parkering och infart	25	2013		2038		
Tomt	Trädgårdsmöbler	10	2006				
Tomt	Upprustning av grönyta	15	2013				
Tomt	Gräsklippare	10					
Tomt	Trimmer	10	2014				