

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Nyboda 1

Org.nr 769624-2622



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Brf Nyboda 1, c/o Agerman, Nybodagatan 10, 171 42 Solna  
[styrelsen@brfnyboda1.se](mailto:styrelsen@brfnyboda1.se)  
[www.brfnyboda1.se](http://www.brfnyboda1.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
08 – 522 15 242 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se/fastighetsekonomi](http://www.deloitte.se/fastighetsekonomi)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Nyboda 1 i Solna kommun förvärvades 2012-10-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Nybodagatan 10 och 12. Fastigheten byggdes 1957 och har värdeår 1957.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 369 kvm, varav 5 220 kvm utgör lägenhetsyta och 1 149 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök  
30 st 2 rum och kök  
21 st 3 rum och kök  
7 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök  
7 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 59 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Föreningen har 7 lokaler varav 2 är outhyrda källarlokalerna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten upprättades 2012 och sträcker sig över en 10 årsperiod. Den tekniska beskrivningen används som underlag för underhållsåtgärder och uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt bokningssystem tvättstuga	2013
Relining VA-stammar kök*	2014
Utbyte av elstammar och -centraler*	2014

\* Huvudentreprenaderna är avslutade under hösten 2014 men vissa kompletteringar sker i början av 2015

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Nordstaden AB.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-12-12.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 91 medlemmar. Nyinkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 90. Under året har 11 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-05, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Böhlin	ledamot/ordf
Åsa Lindblom	ledamot/kassör
Per Agerman	ledamot/sekr
Angelina Håkansson-Lind	ledamot
Nicolas Nagou	ledamot

Följande ledamöter och suppleanter har varit delaktiga i styrelsen en del av verksamhetsåret och från ordinarie föreningsstämma den 2015-05-05:

Ingemar Cedergren, *ledamot (tom mars 2016)*  
Anna-Lena Wejderman, *ledamot (tom jan 2016)*  
Bo Tidgren, *suppleant (tom mars 2016)*  
Mariana Ling, *suppleant (tom okt 2015)*

Till **revisor** har Erik Davidsson på BoRevision valts och som förtroendevald revisor har Ann Pettersson valts.

**Valberedningen** består av Ulf Brännlund och Ylva Westerlund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen arbetat med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gått vidare med renoveringsprojektet gällande fönster, tak och terrasser. Medlemmarna röstade för styrelsens förslag vid en extrastämma den 9 april 2015. Budgeten för projektet är drygt 17 Mkr. Kostnaderna är högre än i den ekonomiska planen vilket bland annat beror på valet att byta ut samtliga fönster samt terrassbetong, -räcke och -pergola. Föreningen har anlitat Sweco som projektledare och Nordstaden som entreprenör (totalentreprenad).

Föreningens första bundna lån löpte ut under hösten. Detta har omförhandlats till ett nytt femårigt lån till lägre ränta hos Länsförsäkringar som är föreningens bank sedan 2012.

Föreningen har under året upplåtit en tidigare hyreslägenhet som bostadsrätt.

Stadgarna ändrades vid extra samt ordinarie stämma under våren. Detta för att bland annat kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Denna ligger för närvarande på 4 450 kronor per år.



### Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen arbetar med ett förslag om att erbjuda medlemmarna gruppanslutning för tele, tv och bredband.

Styrelsen har också inlett en utredning om vinds- samt källarutrymmen kan utnyttjas på bättre sätt, exempelvis genom utökad bostadsyta. Båda förslagen blir i så fall föremål för framtida stämmobeslut.

Föreningen har upplåtit och sålt en lägenhet under 2016.

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 på nästa sida.