

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Narva**

Org.nr. 716416-5248

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

*Heidi*

## Brf Narva

Org.nr. 716416-5248

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Harpan 28 och Harpan 32 i Stockholms kommun omfattande adresserna Narvavägen 19, 21, 23 och Linnégatan 83. Brf Narva bildades år 1978. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Föreningen ändamål:

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

#### Styrelse:

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande medlemmar:

Peter Endre	Ordförande
Bo Klevenstedt	Sekreterare
Yvette Gustafsson	Ledamot

Cecilia Berggren	Suppleant
Oscar Falkman	Suppleant
Fredrik Lundberg	Suppleant

#### Valberedning:

Valberedningen har utgjorts av Mats Hesselstedt och Nina Linander.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening och dessutom av en ledamot i förening med en suppleant.

#### Sammanträden:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st protokollförda sammanträden.

#### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Bo Vera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

#### Revisor:

Revisor har varit auktoriserad revisor Johan Kaiser och ordinarie föreningsvald revisor Gösta Scher med Pär Edin som suppleant.

#### Överlåtelse:

Av föreningens 40 st medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

#### Fastigheten:

Tomtareal uppgår till 2.349 kvm. Fastigheten består av två byggnader innehållande 40 st bostadslägenheter och 3 st lokaler. Byggnaden uppfördes 1897-1899.

#### Försäkring:

Fastigheten är fullförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 12 488 010 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2015 uppgår till 127 200 000 kronor och fördelas enligt följande:

Bostäder	102 000 000
Lokaler	15 200 000
Totalt	127 200 000

## Brf Narva

Org.nr. 716416-5248

### Flerårsjämförelse\*

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 315 206	4 281 875	4 178 115
Res. efter finansiella poster	4 526	1 092 889	954 779
Balansomslutning	25 439 801	23 503 118	20 803 602
Soliditet (%)	39,64	36,51	36,43
Årsavgift/kvm bostadsyta	352	354	352
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	1947	1947	1947
Genomsnittlig skuldränta	1,71		

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av omfattande underhållsarbeten på föreningens fastigheter som redovisas nedan. En överenskommelse med Berggren har träffats angående den tidigare uppkomna vattenskadans. Ingen överenskommelse har kunnat nås med Granqvist med avseende på kostnaden för deras vattenskada. Fordran kvarstår och har noterats i lägenhetsförteckningen.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2015

Underhållsarbeten har i stort sett bedrivits enligt inventering av fastigheterna, bedömning av underhållsbehov, upphandling av tjänster och produkter för att tillgodose underhållsbehovet, genomförande samt kontroll. Till föreningens hjälp har föreningen anlitat sakkunniga konsulter. Föreningens tekniska förvaltare har varit engagerad i vattenskadans i den större hyreslokalen Nail & Skin Narvavägen 23. I övriga projekt har styrelsen drivit projekten tillsammans med konsult och vald entreprenör istället för att anlita den kontrakterade tekniska förvaltaren. Resultat av det ändrade arbetssättet har blivit billigare och bättre än att överlåta projektansvaret till den tekniska förvaltaren.

Följande arbeten har genomförts:

- Målning av samtliga järnbalkonger.
- Underhåll av terrasserna Narvavägen 21 och terrass i gatuhuset Narvavägen 23.
- Byte av 600 kvm tak och målning av föreningens alla tak exklusive gårdshuset.
- Förbättring av säkerhetsutrustning på tak
- Renovering av skorstenshuvar.
- Renovering av byggmästarbalkongen som är pågående till mars 2016.

Hissen Linnégatan har försetts med modern hissmotor, nytt styrsystem samt ny hissdörr. Hissen har förlängts till våningsplan 5. Finansiering av projektet har skett av boende på plan 5 Linnégatan. Föreningen har således fått en modern hiss utan direkt kostnad.

Flertalet av vårummen i lägenheterna har inventerats med avseende på vatten och fukt. Kontrollen har resulterat i ett protokoll för varje inventerad lägenhet. Protokollet har distribuerats till samtliga lägenhetsinnehavare för vidare bedömning av åtgärd. Respektive lägenhetsinnehavare är ansvarig för att driva och bekosta sina underhållsbehov.

Inventeringen ger således endast en indikation på behov av underhåll. Föreningen har finansierat 50% av kostnaden för inventeringen.

Samtliga fönster har under året inventerats och klassificerats i olika skalor som visar renoveringsbehovet. Resultatet av inventeringen pekar på att det finns ett stort behov av underhåll av fönster, karmar, kitt etc.

Båda hyreslokalerna Narvavägen 23 har drabbats av vattenskadorna som har åtgärdats under året.

Arbetet med iordningsställande av byggmästarbalkongen har blivit mer omfattande och därmed kostsamt för föreningen på grund av tidigare utebliven renovering.

Planering av ombyggnad av pigtrappan gatuhuset Narvavägen 23 har påbörjats efter positivt resultat av intresseanmälan. Projektet har inte påbörjats och finansieringen sker enligt överenskommelsen mellan föreningen och de boende. Sådan överenskommelse har inte slutgiltigt fastlagts på grund av att det ännu inte finns en komplett kostnadsbild som är för projektets genomförande.

### Framtida underhåll som har påbörjats

- Renovering av gatufasaden till Narvavägen 23.
- Byte av tak gårdshuset Narvavägen 23.
- Underhåll av terrass gårdshuset Narvavägen 23.

## Brf Narva

Org.nr. 716416-5248

### Följande underhåll planeras under 2016

- Renovering av bastu.
- Förbättring av fogar tegelfasaden på Harpan 28.
- Underhåll av samtliga fönster.

Renoveringar och andra arbeten sker enligt plan som styrelsen upprättar i samråd med konsult, och entreprenör.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit upp lån 3 000 000 SEK hos SEB.  
Föreningen har sagt upp avtalet med den tekniska förvaltaren.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 2015-12-31 58 st medlemmar.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust  
årets vinst

-14 079 284

4 526

-14 074 758

Styrelsen föreslår att  
Avsättning fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

127 889

-14 202 647

-14 074 758

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

**Brf Narva**

Org.nr. 716416-5248

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 315 206	4 281 875
Övriga rörelseintäkter		<u>8 755</u>	<u>63 980</u>
		4 323 961	4 345 855
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-3 509 145	-2 658 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-629 007</u>	<u>-326 296</u>
		-4 138 152	-2 984 472
<b>Rörelseresultat</b>		185 809	1 361 383
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		34 540	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		855	2 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-216 678</u>	<u>-270 786</u>
		-181 283	-268 494
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 526	1 092 889
<b>Årets resultat</b>		<u>4 526</u>	<u>1 092 889</u>

**Brf Narva**

Org.nr. 716416-5248

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2015-12-31

2014-12-31

**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

23 547 783

23 547 783

23 547 783

1 375

33 223

85 990

120 588

1 771 430

1 771 430

1 892 018

25 439 801

18 754 754

18 754 754

18 754 754

1 375

214 62

81 092

297 090

4 451 274

4 451 274

4 748 364

23 503 118

**Brf Narva**

Org.nr. 716416-5248

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

5

**Bundet eget kapital**

Egna bostadsrätter

10 500 000

10 500 000

Inbetalda insatser

4 554 806

4 554 806

Upplåtelseavgifter

7 570 999

6 070 999

Fond för yttre underhåll

1 533 760

1 405 871

24 159 56522 531 676**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-14 079 284

-15 044 284

Årets resultat

4 526

1 092 889

-14 074 758-13 951 395**Summa eget kapital**

10 084 807

8 580 281

**Långfristiga skulder**

6

Skulder till kreditinstitut

12 488 010

12 488 010

**Summa långfristiga skulder**

12 488 010

12 488 010

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

1 256 620

188 326

Aktuell skatteskuld

80 469

204 694

Övriga skulder

208 663

218 328

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 321 232

1 823 479

**Summa kortfristiga skulder**

2 866 984

2 434 827

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

25 439 801

23 503 118

**POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

33 192 300

33 192 300

33 192 30033 192 300**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## Brf Narva

Org.nr. 716416-5248

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

##### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

##### *Värderingsprinciper*

###### *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 nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Balkonger, Hiss och Tak	30

###### *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.

###### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter lokaler momspl	1 729 615	0
	Hysesintäkter lokaler momsfri	206 689	0
	Årsavgifter bostäder	2 259 216	2 273 407
	Hyes-/avg.bortfall lokaler	-12 000	0
	Fastigh. skatt lokal momspl.	131 686	0
	Hyror lokaler	0	2 008 468
		<hr/> 4 315 206	<hr/> 4 281 875



**Brf Narva**

Org.nr. 716416-5248

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Elavgifter för belysning	110 333	77 070
	Uppvärmning	817 027	808 001
	Sotning	30 331	0
	Sophantering/Renhållning	94 695	81 497
	Vatten och avlopp	61 597	61 125
	Hissar service	22 721	0
	Lokalvård	190 868	142 515
	Snöröjning	14 513	7 839
	Rep/underhåll av fastighet	1 330 275	799 280
	Rep & underh av inventarier	1 354	0
	Larmkostnader	88 484	0
	Fastighetsskatt	183 466	186 440
	Fastighetsförsäkringar	115 268	110 351
	Trädgårdskostnader	3 325	5 186
	Förbrukningsmaterial	4 593	0
	Övriga resekostnader	97	0
	Möteskostnader	19 250	0
	Trycksaker	721	0
	Telefon	7 062	0
	KabelTV	32 718	44 239
	Datakommunikation	9 885	0
	Revisionsarvoden	25 000	25 000
	Redovisningstjänster	81 511	106 300
	Teknisk förvaltning	109 803	127 357
	Serviceavg branchorgan	5 290	0
	Bankkostnader	4 829	0
	Advokat-/rättegångskostnader	7 500	19 760
	Övriga externa tjänster	136 629	29 833
	Övriga fastighetskostnader	0	10 641
	Panter och överlåtelse	0	15 742
		<u>3 509 145</u>	<u>2 658 176</u>
<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	42 629 602	42 629 602
	Inköp	5 422 036	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 051 638	42 629 602
	Ingående avskrivningar	-23 874 848	-23 548 552
	Årets avskrivningar	-629 007	-326 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 503 855	-23 874 848
	Utgående redovisat värde	23 547 783	18 754 754
	Redovisat värde byggnader	<u>23 547 783</u>	<u>18 754 754</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	117 200 000 53 000 000	117 200 000 53 000 000
<b>Not 4</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	81 092
	Hissen AB hissunderhåll	6 518	0
	Trygg Hansa Fast.försäkring	58 485	0
	Com Hem Kabel-TV	11 438	0
	BoVera Konsult förvaltn.arvode	4 259	0
	Bostadsrätterna medlemskap	5 290	0
		<u>85 990</u>	<u>0</u>

**Brf Narva**

Org.nr. 716416-5248

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 5 Eget kapital**

	<b>Egna bostads- rätter</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre repara- tions fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	10 500 000	4 554 806	6 070 999	1 405 871	-13 951 395
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning yttre fond				127 889	-127 889
Inbetald upplåtelseavgift			1 500 000		
Årets vinst					4 526
Belopp vid årets utgång	10 500 000	4 554 806	7 570 999	1 533 760	-14 074 758

**Not 6 Långfristiga skulder****2015-12-31****2014-12-31**

Att fördela

12 488 010

12 488 010

Lånen är placerade hos SEB enligt nedan:

Lån 1: 2 988 010 är placerade till en ränta på 1,93% t.o.m 2016-06-28

Lån 2: 1 000 000 är placerade till en ränta på 1,93% t.o.m 2016-06-28

Lån 3: 1 500 000 är placerade till en ränta på 1,74% t.o.m 2017-09-28

Lån 4: 1 500 000 är placerade till en ränta på 1,81% t.o.m 2016-08-28

Lån 5: 2 000 000 är placerade till en ränta på 1,93% t.o.m 2016-06-28

Lån 6: 2 000 000 är placerade till en ränta på 1,61% t.o.m 2016-10-28

Lån 7: 1 500 000 är placerade till en ränta på 0,77% t.o.m 2016-03-16

**Not 7 Upplupna kostnader/Förutbet intäkter****2015-12-31****2014-12-31**

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

1 823 479

Förutbetalda hyror och avgifter

1 141 289

0

Upplupna bankkostnader

337

0

Upplupna elkostnader Ellevio

6 735

0

Upplupna sophämtningskostnader

3 393

0

Upplupna värmekostnader

123 282

0

Upplupna elkostnader Sveriges Energi

3 714

0

Upplupna revisionskostnader

25 000

0

Upplupen ränta lån SEB

8 360

0

Förutbetalda hyror

9 122

0

1 321 232

1 823 479

**ÖVRIGA UPPLYSNINGAR****Definition av nyckeltal**

Soliditet

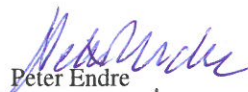
Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

**Brf Narva**

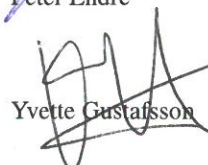
Org.nr. 716416-5248

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2016-04-04

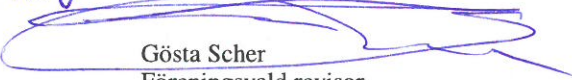
  
Peter Endre

  
Bo Klevenstedt

  
Yvette Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016 04 20

  
Johan Kaiser  
Auktoriserad revisor

  
Gösta Scher  
Föreningsvald revisor

