

# Årsredovisning

för

## **Bostadsföreningen Nya Hemmet nr 2 U.P.A**

702001-5595

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet nr 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvaltar fastigheten Skaftet 2 i Enskede. Föreningen består av 17 medlemslägenheter och två hyreslokaler.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Hans Zetterberg
Kassör:	Carina Bernström
Sekreterare:	Henrik Håkansson
Ledamot:	Carolin Göransson
Ledamot:	Lena de Wall
Suppleant:	Sofie Clason

Årsstämman hölls den 23 april 2015.

Extrastämma hölls den 9 maj 2015.

Under 2015 har styrelsen haft 11 stycken protokollförda möten.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Annika Hansen Fernaeus på Allians Revision.

Valberedningen består av Fredrik Eriksson och Kent Nilsson.

Intern revisor: Hanna Lind.

Vår och Höststädning har genomförts.

Försäljningar under 2015:

Nynäsvägen 330 lgh 1102 2015-01-09

Säljare: Emma Csandy Lindblom ½ -del, Daniel Låftman ½-del.

Köpare: Tatjana Styffe 1/1-del.

Nynäsvägen 330 lgh 1103 2015-02-25

Säljare: Erika Svedjevik 1/1-del.

Köpare: Rasmus Lyckhammar ½-del, Nora Vestman Wicklander ½-del.

Nynäsvägen 328 lgh 1101 2015-11-06

Säljare: Sofie Clason 1/1-del.

Köpare: Kristina Euren Elmström 1/1-del.

Nynäsvägen 328 lgh 1103 2015-11-14

Säljare: Henrik Håkansson 1/1-del.

Köpare: Emil Synneby ½-del, Oskar Synneby ½-del.

#### **Följande beslut har fattas:**

Beslut har fattas på Extrastämman om en stadgeändring, till att:

”Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen. Årsavgiften skall uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.”

De nya stadgarna delades ut den 1 september 2015, som är start datumet för att ta ut avgift för

andrahandsuthyrning.

Beslut har fattas på extrastämma om en stadgeändring i årskallelsen till årsmötet, gällande punkt 15 att "val av valberedning" ska skrivas in i ordinarie föreningsstämma.

Två godkända 2:a hands uthyrningar har pågått under året.

Ekonomi beslut taget angående hyreshöjning från 173:- till 183:-/m2/år. From 1/6-15

Beslut taget och genomfört att investera i en ny varmvattenberedare i tvättstugan, då den gamla läckte.

Beslut taget och genomfört att Trafikkontoret Stockholms stad utför ljuddämpande åtgärder på fönster i fastigheter längs Nynäsvägen. Fönsterglas har bytts på översta våningen i vårt hus på befintliga karm för att klara de nationella bullerriktlinjerna.

Beslut taget att inventera stammar som berör toa/duschrum. Detta skedde i varje lägenhet den 9/5.

Beslut taget på att vi anlitar hantverkare för att såga upp väggen till en dörrbredd i pelletsförrådet för att komma åt avloppstammen där inne.

Beslut taget på att stambyte avlopp inkl vatten ska ske i port 330; totalt 9 toaletter, 3 stammar. J Brunius Bygg AB, Jonas Brunius får uppdraget av föreningen. Genomfört per 2015-12-30. Stambytet som pågår innebär en kostnad för föreningen pga ändrade redovisningsregler. Detta leder till ett negativt resultat i årsredovisningen.

Akut beslut:

Beslut att byta del av stam från tvättstugans golv genom lgh 328:1001 pga slitage/hål och sprickor, jobbet gjordes v.11.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	602	595	577	573
Resultat efter finansiella poster	-270	35	3	62
Soliditet (%)	-6,2	12,9	11,5	11,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-129 992
årets förlust	-270 188
	<b>-400 180</b>
behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	27 055
återföres från yttre reparationsfond	-68 500
i ny räkning överföres	-358 735
	<b>-400 180</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	592 693	592 544
Övriga rörelseintäkter		8 832	2 480
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>601 525</b>	<b>595 024</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-676 376	-340 593
Övriga externa kostnader	4	-157 481	-170 878
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 346	-19 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-853 203</b>	<b>-530 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-251 678</b>	<b>64 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 924	933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 434	-30 302
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 510</b>	<b>-29 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-270 188</b>	<b>34 838</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-270 188</b>	<b>34 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-270 188</b>	<b>34 838</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	800 719	820 065
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>800 719</b>	<b>820 065</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>800 719</b>	<b>820 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		102 012	103 587
Övriga fordringar		1 097	1 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 950	16 950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>120 059</b>	<b>121 625</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		469 030	487 206
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>469 030</b>	<b>487 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>589 089</b>	<b>608 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 389 808</b>	<b>1 428 896</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 000	204 000
Fond för yttre underhåll		109 945	66 937
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>313 945</b>	<b>270 937</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-129 992	-121 822
Årets resultat		-270 188	34 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-400 180</b>	<b>-86 984</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-86 235</b>	<b>183 953</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	938 375	938 375
Övriga skulder		100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 038 375</b>	<b>1 038 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		261 800	29 115
Skatteskulder		5 112	13 489
Övriga skulder		500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	170 256	163 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>437 668</b>	<b>206 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 389 808</b>	<b>1 428 896</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		1 520 000	1 520 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>1 520 000</b>	<b>1 520 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Medlemsavgifter	181 332	180 268
P-platser/garage	35 800	37 000
Kollektiv bostadsförsäkring	4 284	4 284
Lokalhyror	371 277	370 992
	<b>592 693</b>	<b>592 544</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	19 294	17 944
Vatten och avlopp	39 911	39 901
Olja	17 625	12 450
Pellets	103 330	77 325
Sotning	18 842	28 394
Trappstädning	21 994	14 701
Sophämtning	10 246	7 484
Reparation och underhåll	56 766	99 196
Fastighetsförsäkring	47 493	43 197
Stambyte	340 875	0
	<b>676 376</b>	<b>340 592</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	38 491	38 049
Tomträtt	67 800	67 800
Ersättningar till revisor	12 125	19 250
Redovisningstjänster	25 516	7 500
Förbrukningsmaterial	1 289	0
Administrativa kostnader	7 510	8 825
Bankkostnader	960	5 148
Tidningar, tidskrifter/facklitteratur	0	189
Övriga externa kostnader	1 722	24 118
Förbrukningsinventarier	2 068	0
	<b>157 481</b>	<b>170 879</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	967 290	967 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>967 290</b>	<b>967 290</b>
Ingående avskrivningar	-147 225	-127 879
Årets avskrivningar	-19 346	-19 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 571</b>	<b>-147 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>800 719</b>	<b>820 065</b>



### Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 000	66 937	-121 822	34 838
Disposition av föregående års resultat:		43 008	-8 170	-34 838
Årets resultat				-270 188
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>204 000</b>	<b>109 945</b>	<b>-129 992</b>	<b>-270 188</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Swedbank	938 375	938 375
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	<b>1 038 375</b>	<b>1 038 375</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank 2443	0,988	2016-02-28	469 188	469 188
Swedbank 2427	3,24	2018-03-03	469 187	469 187
			<b>938 375</b>	<b>938 375</b>

I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 552	2 330
Förutbetalda intäkter	154 901	148 134
Upplupna elkostnader	4 803	4 500
Upplupna revisionskostnader	9 000	9 000
	<b>170 256</b>	<b>163 964</b>

Enskede den 7 mars 2016

Hans Zetterberg  
Ordförande

Caroline Göransson

Lena de Wall

Henrik Håkansson

Carina Bernström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor

Hanna Lind  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Nya Hemmet nr 2 U.P.A  
Org.nr 702001-5595

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Nya Hemmet nr 2 U.P.A för räkenskapsåret 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Nya Hemmet nr 2 U.P.A för räkenskapsåret 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättsföreningar.

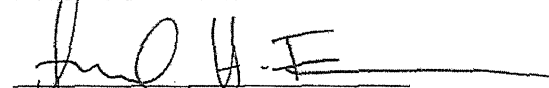
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2016



Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor

---

Hanna Lind  
Av föreningen vald revisor

