

Årsredovisning för
Brf Norrmannen 2

769624-4347

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrmannen 2 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31. föreningens första aktiva år

Inledning

Föreningens första år har varit spännande och omtumlande. Från att ha varit hyresgäster har vi gått till att själva äga och förvalta vår fastighet med allt vad det innebär. Styrelsen har haft många frågor att hantera, sätta sig in i och framför allt fatta beslut om. Det har varit ett intensivt men roligt arbete där vi alla har lärt oss otroligt mycket.

Styrelsen har lagt ner mycket tid på att hitta fungerande rutiner, skapa regler för allas trivsel och påbörjat arbetet med att hitta lämpliga och professionella samarbetspartners.

I samband med en extra årsstämma den 23 april 2013 valdes styrelsen som består av ordförande Ann-Christin Hermansson, ledamöterna Emelie Wägmark, Eva Landelius, Per Holm och Susanne Björklund samt suppleanten Wasim Samaan.

Under 2013 har styrelsen - utöver extra årsstämman - hållit 10 protokollförda möten.

Flera av styrelsens medlemmar har under året gått ett antal kurser för att lära sig mer om styrelsearbete och ekonomi.

Fakta

Brf Norrmannen2 köpte fastigheten Norrmannen2 av AB Svenska Bostäder den 7 februari 2013.

Brf Norrmannen2 består 48 lägenheter - av vilka nio st är hyresrätter. Föreningen har även två lokaler och ett mindre förråd. Till föreningens fastighet hör även 14 st parkeringsplatser som alla är uthyrda. Lägenheternas storlek är 2 rok à 59m² (42 st) och 4 rok à 114 m² (6 st).

Förvaltning och övrig skötsel

För att utföra såväl teknisk som ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat avtal med Valvet AB.

Vi strävar efter att ha en så trivsam miljö som möjligt och har därför tecknat avtal med Sköna trädgård om gräsklippning och möjlighet till ytterligare trädgårdsskötsel.

För snöröjning har vi avtal med Västerorts BMF och för trappstädningen svarar Pousette städ.

Försäljning och interna byten

Under 2013 har en hyresgäst fått genomföra ett internt byte genom att flytta från en stor till en mindre lägenhet. I samband med det interna bytet tomställdes en lägenhet som föreningen renoverat och haft till försäljning. Ett lägenhetsbyte har skett och den nya hyresgästen erbjöds att köpa sin bostadsrätt vilket också skedde. I övrigt har föreningen sålt tre lägenheter vilket har förstärkt föreningens ekonomi.

Information

För att såväl medlemmar som hyresgäster ska känna sig delaktiga och informerade har föreningen en egen hemsida. Vi informerar också alla månadsvis genom informationsblad som anslås i alla trapphus. För att förenkla kontakten med styrelsen har vi skaffat en gemensam mejladress: norrmannen2@gmail.com.

Vi har vidare valt att vara medlemmar i Bostadsrätterna för att därigenom uppdatera oss om vad som händer i branschen samt ta del av relevant information och möjlighet till utbildning.

Genomförda åtgärder

När föreningens övertog fastigheten bytte vi ut alla låscylindrar. I samband med köpet gjordes en besiktning och utifrån det som framkom där har föreningen genomfört en rad åtgärder för att fastigheten ska vara i ett bra och hållbart skick.

En funktionskontroll av fastighetens skyddsrum genomfördes och det konstaterades att en hel del material saknades. Dessa finns nu på plats och skyddsrummen har bedömts som godkända.

Då fastigheten saknade tvättstugor beslutade styrelsen att omgående påbörja byggnation av en tvättstuga i varje hus. Styrelsen beslutade tomställa två lokaler för detta. Tvättstugorna ligger i källarplan och är försedda med tvättmaskiner (två st), torktumlare, torkskåp samt kallmangel.

Under våren genomfördes utvändigt renovering (målning och tätning) av samtliga fönsterpartier.

Föreningens två lokaler var i ett bedrövligt skick. I vår ekonomiska plan framgår att vi ska renovera lokalerna och inom fem år hyra ut dem. Styrelsen valde i stället att snabbt försöka hitta hyresgäster som, mot en inledningsvis lägre hyra, själva skulle ansvara för renoveringen. Med hjälp av anlitad

mäklare lyckades vi under sommaren teckna kontrakt med två byggfirmor som nu renoverar lokalerna. Detta gör att våra hyresintäkter kommer tidigare än planerat.

Samliga lägenheter har fått nya nummer och därför har källarförråden märkts om så att varje förråd har samma nummer som lägenheten.

Vi har låtit genomföra en funktionskontroll av brandskyddet i fastigheten och därefter vidtagit åtgärder såsom uppmärkning av utrymningsvägar i källargångarna samt i varje källargång monterat två brandsläckare. Vi har beställt en brandskyddspärm som vi som fastighetsägare enligt lag är ålagda att ha. Pärlen innehåller ritningar med brandceller och annan viktigt information avseende brandskyddsarbete.

Ett annat av våra större projekt har varit att uppgradera elen i fastigheten. Detta arbete påbörjades 2013 och kommer att slutföras i början av 2014.

Fastighetsbesiktning

I september 2013 genomförde Valvet AB en fastighetsbesiktning och rapporterade åtgärdsbehov inför 2014. Tillsammans har vi gått igenom vilka åtgärder som bör prioriteras under 2014 och vilka som kan skjutas upp. Planerade åtgärder redovisas i Förvaltningsplan 2014.

Gemensamma aktiviteter

Vi har genomfört tre gemensamma aktiviteter tillsammans med medlemmar och hyresgäster. Under våren städade vi runt fastigheten och gjorde fint på gårdar och i rabatter. I juli planterade vi blommor.

I höstas hade vi en städdag där vi rensade bland växterna och planterade lökar inför våren samt städade källargångarna. Båda tillfällena avslutades med gemensam fika och korvgrillning. 7

Ekonomi

Nyckeltal

	2013	2012/2012	2011/2011	2010/2010	2009/2009
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	427				
Lån / kvm bostadsrättsyta	10 924	-			
Elkostnad / kvm total yta	11	-			
Värmekostnad / kvm total yta	148	-			
Vattenkostnad / kvm total yta	14	-			

Fastighetens taxeringsvärde 2013

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	22 000 000	95 000	22 095 000
Mark	13 400 000		13 400 000
Summa	35 400 000	95 000	35 495 000

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-990 000
Årets resultat	-1 720 763
Totalt	-2 710 763

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel behandlas enligt följande:

Avsättning till inre fond	-990 000
Reserveras i fond för yttre underhåll	35 495
Balanseras i ny räkning	-1 756 258
Summa	-2 710 763

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. ✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-03-07- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 972 439	-
Rörelsens intäkter		<u>1 972 439</u>	-
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-213 503	-
Reparationer och underhåll		-1 189 468	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-700 141	-
Personalkostnader		-32 854	-
Övriga förvaltningskostnader		-574 304	-
Fastighetsskatt		-53 226	-
Rörelsens kostnader		<u>-2 763 496</u>	-
Resultat före av- och nedskrivningar		-791 057	-
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-166 319	-
Rörelseresultat		<u>-957 376</u>	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-763 395	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 720 763</u>	-
Resultat före skatt		-1 720 763	-
Årets resultat		<u>-1 720 763</u>	-

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och Mark		56 585 393	-
Pågående fastighetsförbättringar		77 314	-
Maskiner och inventarier		671 650	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 334 357</u>	-
Summa anläggningstillgångar		<u>57 334 357</u>	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	6		
Fordran hyror och avgifter		22 694	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 077	-
Övriga fordringar		616	-
Summa kortfristiga fordringar		<u>155 387</u>	-
<i>Kassa och bank</i>		7 815 733	-
Summa omsättningstillgångar		<u>7 971 120</u>	-
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 305 477</u>	-

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 661 391	-
Summa bundet eget kapital		39 661 391	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning till inre reparationsfond		-990 000	-
Årets resultat		-1 720 763	-
Summa fritt eget kapital		-2 710 763	-
Summa eget kapital		36 950 628	-
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		26 852 000	-
Övriga långfristiga skulder		20 125	-
Summa långfristiga skulder		26 872 125	-
<i>Kortfristiga skulder</i>	9		
Inre fond		718 303	-
Leverantörsskulder		178 342	-
Förutbetalda hyror och avgifter		161 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		423 287	-
Övriga kortfristiga skulder		1 292	-
Summa kortfristiga skulder		1 482 724	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 305 477	-

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	26 852 000	1 690 900
	26 852 000	1 690 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga ¹

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-03-07- 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 720 763	-
Avskrivningar	166 319	-
	<u>-1 554 444</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 554 444	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	-155 388	
Ökning/minskning av kortfr skulder	764 422	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-945 410	-
Investeringsverksamheten		
Köpeskilling i fastighet	-34 329 544	
Köpeskilling i mark	-21 040 689	
Investeringar i fastigheten	-1 346 129	
Pågående ombyggnad	-77 314	
Installationer	-707 000	
Utbetalningar från inre fond	-271 697	
	<u>-58 717 783</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	26 852 000	
Inbetalda insatser	38 416 000	
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 245 391	
Mottagna depositioner	20 125	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66 533 516	-
Årets kassaflöde	7 815 733	-
Likvida medel vid årets slut	7 815 733	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. 7

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-03-07- 2012-12-31
Hysesintäkter bostäder	853 358	-
Hysesintäkter lokaler	41 102	-
Hysesintäkter p-platser och garage	27 504	-
Årsavgifter bostäder	1 049 816	-
Kabel-tv avgifter	659	-
	1 972 439	-

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Inköp material	38 976	-
Snöröjning/sandning	55 213	-
Städning/hyrmattor	33 382	-
Besiktningskostnader	6 491	-
Övriga köpta tjänster	79 441	-
Interna administrativa kostnader	-	-
	213 503	-

Reparation och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer hyresbostäder	56 396	-
Reparationer vitvaror	1 750	-
Reparationer VA/sanitet	4 175	-
Reparationer värme	3 882	-
Reparationer ventilation	3 363	-
Reparationer el	31 980	-
Reparationer Tv/porttelefon	1 486	-
Reparationer tak	4 756	-
Reparationer fönster	1 306	-
Övriga reparationer	15 412	-
Underhåll bostäder	70 750	-
Underhåll lokaler	76 250	-
Underhåll fönster	840 586	-
Underhåll övrigt	77 376	-
	1 189 468	- 1

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	38 188	-
Uppvärmning	504 364	-
Vatten och avlopp	46 959	-
Sophämtning	70 419	-
Grovsopor	2 713	-
Kabel-TV/bredband	37 498	-
	700 141	-

Personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	24 999	-
Arbetsgivaravgifter	7 855	-
	32 854	-

Övriga förvaltningskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning, fast avtal	128 197	-
Förvaltning, tillkommande arbete	26 941	-
Fastighetsförsäkring	21 096	-
Tomträttsavgäld	149 030	-
Revisionskostnad	17 000	-
Övriga förvaltningskostnader	22 934	-
Konsult och mäklararvode	202 751	-
Bankkostnader	2 146	-
Övriga externa kostnader	4 209	-
	574 304	-

Fastighetsskatt

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	53 226	-
	53 226	-

Summa rörelsens kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
	2 763 497	-

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-03-07- 2012-12-31
Intäktsränta skattekonto	8	-
	8	- 1

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-03-07- 2012-12-31
Räntekostnader fastighetslån	762 218	-
Räntekostnader skattekonto	201	-
Räntekostnader, övriga	976	-
	763 395	-

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	34 329 544	77 124	annuitet år 14	-77 124	34 252 420
Fastighetsförbättringar	1 346 129	53 845	4%	-53 845	1 292 284
Mark	21 040 689				21 040 689
Pågående ombyggnad	77 314				77 314
Installationer	707 000	35 350		-35 350	671 650
	57 500 676	166 319		-166 319	57 334 357

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 646	-
Exploateringskontoret	44 250	
Förvaltning	35 282	
ComHem AB	2 955	
Ränta 2014	18 919	
AB Stokab	5 025	
Återbet. av BauHaus nov	6 076	
	138 153	-

Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga fordringar		
Avräkning skatter/avgifter	616	-
	616	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	38 416 000	1 245 391			
Disposition enl årsstämmbeslut				-	-
Årets resultat					-1 720 763
Vid årets slut	38 416 000	1 245 391	-	-	-1 720 763

Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	Förändring	2012-12-31
Fastighetslån	-5 000 000	-5 000 000	-
Fastighetslån	-5 000 000	-5 000 000	-
Fastighetslån	-5 000 000	-5 000 000	-
Fastighetslån	-5 000 000	-5 000 000	-
Fastighetslån	-6 852 000	-6 852 000	-
Mottagna depositioner	-20 125	20 125	-
	-26 872 125	-26 831 875	-

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
Stadshypotek	-5 000 000	2,94%	2015-01-30
Stadshypotek	-5 000 000	3,17%	2016-01-30
Stadshypotek	-5 000 000	3,43%	2017-01-30
Stadshypotek	-5 000 000	3,55%	2018-01-30
Stadshypotek	-6 852 000	3,55%	2014-02-07
	-26 852 000		

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31.

Amortering kommande år

Amortering

- 1

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskulder	0	0
Inbetald prel.skatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

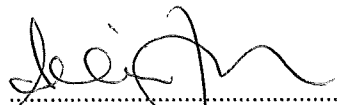
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	55 972	-
Fjärrvärme dec	85 699	
Elektricitet dec	11 192	
Valvet avr. förv Q4	-500	
Handpenning lght 14	253 924	
Revisionsarvode	17 000	-
	<u>423 287</u>	<u>-</u>

Övriga kortfristiga skulder

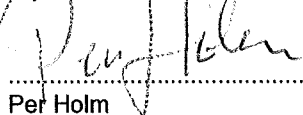
	2013-12-31	2012-12-31
Momsskuld	1 292	-
	<u>1 292</u>	<u>-</u>

Underskrifter

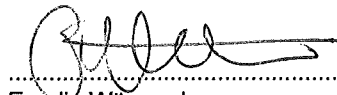
Ort och datum Bramma 17/4-2014



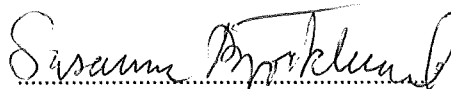
Ann-Christin Hermansson
Styrelseordförande



Per Holm
Ledamot



Emelie Wågmark
Ledamot

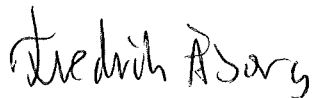


Susanne Björklund
Ledamot



Eva Landelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2014



Fredrik Åborg
Godkänd revisor
Aukt.

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Norrmannen 2, org.nr 769624-4347**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrmannen 2 för räkenskapsåret 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 granskningsåtgärderna 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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 ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

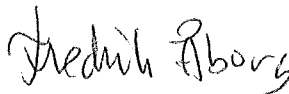
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2014



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor