

Årsredovisning för
Brf Norrmannen 2
769624-4347

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrmannen 2, 769624-4347 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 2012. Föreningens firma är Brf Norrmannen 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun, Stockholms län.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Styrelsen

Styrelsen har under 2014 - utöver årsstämman - haft tio protokollförda möten.

Ledamöter

Eva Landelius	ordförande
Anneli Persson	sekreterare
Sarah Ström	ekonomi
Per Holm	tekniska frågor
Elisabet Dahlqvist	
Diogo Fiuza Sanches	

Suppleanter

Wasim Samaan

Aktöriserad revisor

Fredrik Åborg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Sternhoff, Reino Martin och Christer Ljungholm.

Information om fastigheten

Föreningens adress: c/o Landelius, Björnsonsgatan 124, 168 44 Bromma

Antal lägenheter: 48 st

Lägenhetsstorlek: 2 rok à 59m² (42 st) och 4 rok à 114 m² (6 st).

Antal lägenheter upplåtna med hyresrätt per 2014-12-31: 9 st.

Storlek: Samtliga hyresrätter omfattar 2 rok.

Årshyra: 600 319,-

Antal lägenheter upplåtna med bostadsrätt per 2014-12-31: 39 st

Storlek: 33 st 2 rok och 6 st 4 rok.

Antal medlemmar: 47

Antal lokaler: två kontorslokaler, två lagerlokaler.

Total yta bostäder: 3 162 kvm.
Total yta lokaler: 369 kvm.
Tomtareal: 5 094 kvm
Upplåtelseform: arrendetomt.
Byggnadsår: 1951.

Försäkringsvillkor: fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar Mälardalen (inkl. kollektivt brf-tillägg)
Finansiering: Handelsbanken. Räntebundna hypotekslån med bindningstid om 2, 3, 4 respektive 5 år samt ett lån med 90 dagars bindningstid.
Amortering: Under 2014 har föreningen amorterat 5 mkr på ett av lånen. För 2015 planeras en amortering om 1 mkr. Amorteringarna har möjliggjorts i samband med att föreningen sålt ett antal lägenheter (uppsagda hyresrätter).

2005 (c:a)	Fastigheten är stambytt
2013	En tvättstuga i vardera hus färdigställd
2013	Fönsterbågar renoverade och målade
2014	Elen förstärkt fram till fastigheten
2014	OVK genomförd (dock återstår vissa planerade åtgärder under mars 2015 innan godkännande)

Förvaltning och övrig skötsel

För att utföra såväl teknisk som ekonomisk förvaltning har föreningen sedan tidigare tecknat avtal med Valvet A3. Avtalet har under 2014 förlängts till och med 31 december 2016.

Vi strävar efter att även ha en trivsamt utomhusmiljö och har därför förlängt vårt avtal med Sköna trädgård om gräsklippning och möjlighet till ytterligare trädgårdsskötsel vid behov. Avtalet är under 2014 förlängt med ett år.

För snöröjning har vi avtal med Västerorts BMF. Avtalet är uppsagt och ny upphandling sker under våren 2015.

Trappstädning utförs av Pousette städ. Avtalet är uppsagt och ny städentreprenör - XLNT - tar över 2015-03-01.

Information

För att såväl medlemmar som hyresgäster ska känna sig delaktiga och informerade har föreningen valt följande informationskanaler:

- Hemsidan - www.norrmannen2.se - där vi samlat diverse dokument.
- Månadsblad: Informationsblad som mejlas till alla, såväl medlemmar som hyresgäster. För att nå även dem som inte har e-post har vi valt att också anslå informationen i samtliga trapphus.
- Gemensam mejladress: norrmannen2@gmail.com som flera i styrelsen har tillgång till.

Vi har vidare valt att fortsätta 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Försäljning och interna byten

Under 2014 har inga interna byten skett. Däremot har en hyresrätt sagts upp och föreningen har sålt lägenheten. Då ett av föreningens lån löper ut och ska omförhandlas i början av 2015 har föreningen för avsikt att ta delar av försäljningssumman och amortera en del av lånet.

I början av 2014 amorterade föreningen fem mkr på ett av föreningens lån. Amorteringen genomfördes med delar av överskottet från 2013 års lägenhetsförsäljningar (uppsagda hyresrätter).

Avskrivningsregler

Två av styrelsens ledamöter har under året deltagit i ett seminarium för att få information om de nya redovisningsreglerna som gäller från och med 2014. Styrelsen har därefter fattat beslut om att välja K3-modellen.

Genomförda åtgärder 2014

- * Vi har låtit montera en brandvarnare i samtliga hyresrätter samt erbjudit alla medlemmar varsin. Under våren genomfördes en brandskyddsgenomgång i samtliga trapphus och källargångar.
- * Lekplatsens sandlåda har fått sanden utbytt och nät har införskaffats för att förhindra områdets katter från att uträtta sina behov där.
- * Expansionskärnen i våra undercentraler var i dåligt skick och båda har därför bytts ut. Väggen och dörren till en av dessa undercentraler förstärktes samtidigt som ett hål i källarväggen lagades.
- * Föreningens två kontorslokaler har varit uthyrda men båda hyresgästerna är nu uppsagda. Den ena avslutades i juni med hjälp av Kronofogden medan den andra avslutades i december efter dom i Tingsrätten. I båda fallen har de misskött sina hyresinbetalningar
- * Vi har nu två tomma lokaler. Lokalen intill port 122 är renoverad och i bra skick. Den innehåller nio mindre kontorsrum, pentry och två WC inkl dusch och tvätt-maskin. Arbetet med att hitta ny hyresgäst pågår.
- * Lokalen intill port 130 är i ett bedrövligt skick och därmed svår att hyra ut. Styrelsen har under 2014 tittat på olika lösningar för att få lokalen i uthyrbart skick allt hitta annan innovativ och långsiktig lösning.
- * Föreningen har även haft ett mindre förråd/lager uthyrt som nu är uppsagt. Förrådet används tillsvidare av styrelsen som möteslokal och förråd. Dessutom finns ett litet lager som används för förvaring.
- * Arbetet med att uppgradera elen i fastigheten påbörjades under 2013 och har slutförts i början av 2014. Sprickor i putsen utanför entréerna har åtgärdats och utvändiga trappor ner till källarplanen har lagats.
- * Under hösten har vi haft råttor i båda husens källare. Anticimex har ställt ut fällor med gift och alla har uppmanats att kontrollera och städa ur sina respektive förråd.
- * För att minska kostnaderna för sophantering har styrelsen påbörjat arbetet med att ev. hitta alternativa lösningar till våra soputrymmen och de kärl som används idag.
- * Under senhösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som ska genomföras vart sjätte år. Vissa åtgärder ska vidtas - och är planerade att utföras under mars månad 2015 - innan vi får ett godkänt protokoll som sen ska skickas till Stadsbyggnadskontoret

Gemensamma aktiviteter

Styrelsen har genomfört tre gemensamma aktiviteter tillsammans med medlemmar och hyresgäster: Vår- respektive höststädning som avslutades med gemensam fika och korvgrillning. I december bjöd vi in till lussefika.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 241	1 972	-	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 238	-1 721	-	-	-
Soliditet*	64	57	-	-	-
Bostadsrättsyta	2 631	2 458	-	-	-
Total yta (bostäder och lokaler)	3 531	3 531	-	-	-
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	568	427	-	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 313	10 924	-	-	-
Fastighetens belåningsgrad, %	62,00	76,00	-	-	-
Taxeringsvärde, tkr	35 495	35 495	-	-	-
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	44 566	39 661	-	-	-
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	10,05	10,05	-	-	-
Avskrivning / kvm total yta	208	47	-	-	-
Elkostnad / kvm total yta	16	11	-	-	-
Värme kostnad / kvm total yta	165	143	-	-	-
Vattenkostnad / kvm total yta	16	13	-	-	-

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Valvet har utfört en besiktning av fastigheten och sammanställt en plan för de närmaste 30 årens underhållsbehov (bilaga). Samtidigt har en plan tagits fram för de kommande fem årens planerade underhållsarbeten där vi hittills fattat beslut om:

- * Byte av portar och installation av någon form av kodlås (2015)
- * Stampsugning och slamsugning av brunnar (2015)
- * Målning av källargångar (2016)
- * Byte av armaturer i källargångar (2016)
- * Byte av viss fastighetsel (2016)

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och kan ha haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna, främst föreningens redovisning av anläggningstillgångar.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 746 258
Årets resultat	-1 237 809
Totalt	<u>-3 984 067</u>
Avsättning till yttre fond	35 495
Balanseras i ny räkning	<u>-4 019 562</u>
Summa	-3 984 067

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 241 480	1 972 439
		2 241 480	1 972 439
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-183 273	-213 504
Reparationer	4	-172 426	-124 506
Underhåll	5	-135 448	-1 064 962
Taxebundna kostnader	6	-833 999	-700 141
Försäkring och avgäld	7	-200 673	-170 126
Fastighetsskatt		-64 234	-53 226
Förvaltningskostnader	8	-391 475	-404 177
Styrelsearvode	9	-32 855	-32 854
Fastighetskostnader		-2 014 383	-2 763 496
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		227 097	-791 057
Avskrivningar		-733 166	-166 319
Rörelseresultat		-506 069	-957 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		11	8
Räntekostnader och liknande kostnader	10,17	-731 751	-763 395
Resultat efter finansiella poster		-1 237 809	-1 720 763
Årets resultat		-1 237 809	-1 720 763

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	56 531 345	55 293 109
Fastighetsförbättringar	12	170 650	1 963 934
Pågående arbeten	13	-	77 314
		<u>56 701 995</u>	<u>57 334 357</u>
Summa anläggningstillgångar		56 701 995	57 334 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 310	22 694
Övriga fordringar	14	10 812	616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	136 139	132 077
		<u>202 261</u>	<u>155 387</u>
<i>Kassa och bank</i>		6 659 495	7 815 733
Summa omsättningstillgångar		6 861 756	7 971 120
SUMMA TILLGÅNGAR		63 563 751	65 305 477

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 001 600	38 416 000
Upplåtelseavgifter		3 564 791	1 245 391
Fond för yttre underhåll		35 495	-
		<u>44 601 886</u>	<u>39 661 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 746 258	-990 000
Årets resultat		-1 237 809	-1 720 763
		<u>-3 984 067</u>	<u>-2 710 763</u>
Summa eget kapital		40 617 819	36 950 628
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 852 000	26 852 000
Övriga långfristiga skulder		20 125	20 125
		<u>21 872 125</u>	<u>26 872 125</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		664 615	718 303
Leverantörsskulder		135 230	178 342
Skatteskulder		10 278	-
Övriga kortfristiga skulder		-	1 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	263 684	584 787
		<u>1 073 807</u>	<u>1 482 724</u>
Summa skulder		22 945 932	28 354 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 563 751	65 305 477

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	26 852 000	26 852 000
	<u>26 852 000</u>	<u>26 852 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 237 809	-1 720 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		733 166	166 319
		<u>-504 643</u>	<u>-1 554 444</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-504 643	-1 554 444
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-46 872	-155 388
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-355 231	764 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-906 746	-945 410
Investeringsverksamheten			
Köpeskilling fastighet		-	-34 329 544
Köpeskilling mark		-	-21 040 689
Investering fastighetsförbättringar		-178 118	-2 053 129
Pågående arbeten		77 314	-77 314
Utbetalningar från inre fond		-53 688	-271 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-154 492	-57 772 373
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	26 852 000
Amortering av lån		-5 000 000	
Inbetalda insatser		2 585 600	38 416 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 319 400	1 245 391
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		-	20 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 000	66 533 516
Årets kassaflöde		-1 156 238	7 815 733
Likvida medel vid årets början		7 815 733	-
Likvida medel vid årets slut		6 659 495	7 815 733

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Brf Normannen 2 är en mindre förening och har utnyttjat mindre förenings möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, för byggnaden, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	120	67,6
Stammar, värme	45	2,0
Stammar, vatten	40	17,0
Balkonger	40	1,2
Tak	40	2,5
Trapphus	4	1,5
Ventilation, fläkt & apparater	5	1,0
El, ledningar, kabel, central	38	1,2
Tvättstuga	24	4,0
Fastighetsnät	19	2,0
		<u>100,0</u>
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar	25	
Installationer	20 - 30	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 494 831	1 049 816
Hysesintäkter, bostäder	600 319	853 358
Hysesintäkter, lokaler	114 917	41 102
Hysesintäkter, garage och parkering	31 416	27 504
Kabel-TV	-	659
Övriga intäkter	-3	-
	<u>2 241 480</u>	<u>1 972 439</u>

Not 3 Fastighetsskötsel

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Material	16 018	38 976
Trädgårdskostnader	45 651	26 767
Snöröjning och sandning	22 471	55 213
Städning inkl hyrmattor	41 163	33 382
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	29 463	6 491
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	28 507	52 675
	<u>183 273</u>	<u>213 504</u>

Not 4 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hysesbostäder	39 989	56 396
Hyseslokaler	24 676	-
El, värme, vatten och ventilation	56 749	43 400
Vattenskador	-	1 750
Tvättstuga, tvättutrustning	3 995	-
Fönster, portar och balkonger	6 667	2 793
Tak och fasader	3 724	4 756
Övriga reparationer	36 626	15 411
	172 426	124 506

Not 5 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hysesbostäder	12 438	70 750
Hyseslokaler	-	76 250
El, värme, vatten och ventilation	123 010	-
Fönster, portar och balkonger	-	840 586
Övriga underhållskostnader	-	67 121
	135 448	1 054 707

Not 6 Taxebundna kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	58 176	38 188
Uppvärmning	583 668	504 364
Vatten	55 224	46 959
Sopor, grovsopor	90 775	73 132
Kabel-TV	46 156	37 498
	833 999	700 141

Not 7 Försäkring och avgäld

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	23 673	21 096
Tomträttsavgäld <i>seper till 2021</i>	177 000	149 030
	200 673	170 126

Not 8 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Administrationskostnader	140	-
Förvaltningskostnader, avtal	141 130	128 197
Revision	17 000	17 000
Förvaltningskostnader	92 603	49 876
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	130 665	204 897
Övriga förvaltningskostnader	9 937	4 207
	391 475	404 177

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
	<u>32 855</u>	<u>32 855</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, bank	731 751	762 218
Räntekostnader, övriga	-	1 177
	<u>731 751</u>	<u>763 395</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	34 329 544	34 329 544
-Omklassificering Fastighetsförbättringar	1 346 129	-
-Omklassificering Installationer	707 000	-
Vid årets slut	<u>36 382 673</u>	<u>34 329 544</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-77 124	-
-Omklassificering avskrivning Fastighetsförbättringar	-53 845	-
-Omklassificering avskrivning Installationer	-35 350	-
-Årets avskrivning	-725 698	-77 124
Vid årets slut	<u>-892 017</u>	<u>-77 124</u>
Mark	<u>21 040 689</u>	<u>21 040 689</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 531 345	55 293 109

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	22 000 000	95 000	22 095 000
Mark	13 400 000	-	13 400 000
	<u>35 400 000</u>	<u>95 000</u>	<u>35 495 000</u>

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 346 129	-
-Nyanskaffningar	14 900	1 346 129
-Omklassificeringar	-1 346 129	-
Vid årets slut	<u>14 900</u>	<u>1 346 129</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 845	-
-Omklassificeringar	53 845	-
-Årets avskrivningar	-596	-53 845
Vid årets slut	<u>-596</u>	<u>-53 845</u>
 Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	707 000	-
-Nyanskaffningar	163 218	707 000
-Omklassificeringar	-707 000	-
Vid årets slut	<u>163 218</u>	<u>707 000</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-35 350	-
-Omklassificeringar	35 350	-
-Årets avskrivning	-6 872	-35 350
Vid årets slut	<u>-6 872</u>	<u>-35 350</u>
	<u>170 650</u>	<u>1 963 934</u>

Not 13 Pågående arbeten

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	77 314	-
Årets aktivering	-77 314	-
Årets nyanläggning	-	77 314
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>77 314</u>

Not 14 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1 511	616
Momsfordran	9 301	-
	<u>10 812</u>	<u>616</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	27 454	25 646
Förutbetalda räntekostnader	15 615	18 919
Exploateringskontoret	44 250	44 250
Förvaltning	35 283	35 282
Com Hem	2 951	2 955
Stokab	5 026	5 025
Bostadsrätterna	5 560	-
	136 139	132 077

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	38 416 000	1 245 391	-	-990 000	-1 720 763
Försålda lägenheter	2 585 600	2 319 400			
Avsättning till yttre fond			35 495	-35 495	
Resultatdisposition				-1 720 763	1 720 763
Årets resultat					-1 237 809
	41 001 600	3 564 791	35 495	-2 746 258	-1 237 809

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Löptid	2013-12-31	Förändring	2014-12-31
Statshypotek	2,94	2015-01-30	5 000 000	-	5 000 000
Statshypotek	3,17	2016-01-30	5 000 000	-	5 000 000
Statshypotek	3,43	2017-01-30	5 000 000	-	5 000 000
Statshypotek	3,55	2018-01-30	5 000 000	-	5 000 000
Statshypotek	1,93	Rörligt	6 852 000	5 000 000	1 852 000
			26 852 000	5 000 000	21 852 000

Not 18 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långivare	2014-12-31
Statshypotek	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

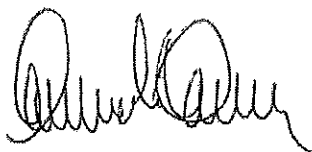
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	43 313	55 972
Förutbetalda hyror och avgifter	99 933	161 500
Upplupen revisionskostnad	13 260	17 000
Ei	10 131	11 192
Värme	94 681	85 699
Vatten	2 365	
Valvet avräkning	-	-500
Handpenning lägenhet 14	-	253 924
	263 683	584 787

Underskrifter

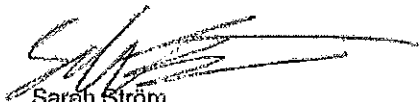
Stockholm den 2015-04-06



Eva Landelius
Styrelseledamot.



Anneli Persson
Styrelseledamot



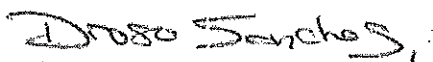
Sarah Ström
Styrelseledamot



Per Holm
Styrelseledamot



Elisabet Dahqvist
Styrelseledamot



Diogo Fiuza Sanches
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2015.



Fredrik Aborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Normannen 2
Org.nr 769624-4347

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Normannen 2 för räkenskapsåret 2014.

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 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.

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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Norrmannen 2 för räkenskapsåret 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

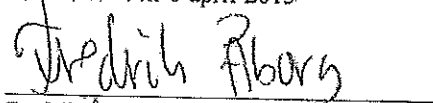
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 6 april 2015



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor