

# ÅRSREDOVISNING 2018

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORNAN 1 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

<b>STYRELSEN:</b>	Niklas Pettersson	Ordförande
	Anneli Strömberg	Sekreterare
	Christoffer Blomlöf	Ledamot
	Stamenko Todosijevic	Vice ordförande t o m 21/8-18
	Robert Vasilj	Ledamot
	Roland Stucki	Suppleant
	Timo Kokkila	Suppleant

**REVISORER:** Per-Ove Karlsson och Heikki Latva med Mats Vassfjord som suppleant.

Fastighetens registerbeteckning är **NORNAN 1**.

Föreningens fastighet omfattar **39** lägenheter med en yta av **2 475** kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är lokal med en yta av 121 kvm samt garage uthyrda.

Fastighetens taxeringsvärde är kr **19 040 000** varav kr **5 800 000** utgör markvärde.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom REDOVISARNA AB:s Gruppförsäkring. Den administrativa förvaltningen har skötts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**MEDLEMSBYTEN:** Lägenhet nr **42** har köpts av Peter Carlsson.  
" nr **45** " " " Alan Gelyana.

**Fastighetsavskrivning** Årets avskrivning, kr **237 625**, utgör **2 %** av fastighetens bokförda värde enligt regelverket K2.

**Inre reparationsfond** har tillförts kr **20 198**. Uttag har gjorts enligt gällande regler.

<u>Eget kapital</u>	<u>Grundavgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disp.fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	685 600	57 120	153 423	-26 465
Disp enl stämmobeslut			- 83 585	26 465
Avsättning enl stämman		57 120		
Uttag för reparationer				
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 198 004</u>
Vid årets slut	685 600	57 120	69 838	- 198 004

**Större arbeten:** Fönsterbyte kr 448 625

**Avgifterna** höjdes 2019-01-01 med 2,5 %

### Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-15

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rörelsens intäkter, tkr	1588	1585	1585	1424	1425
Redovisat resultat, tkr	-198	-26	-90	21	158
Årsavgift kr/kvm	599	599	599	538	538
Värmekostnad, kr/kvm	114	117	126	115	114
Nettoränta, kr/kvm	54	57	68	59	63
Lån, kr/kvm	3417	3457	3498	2719	1417

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande

Balanserat resultat (dispositionsfond)	69 838
Årets resultat	<u>-198 004</u>
	- 128 166

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till yttre rep fond enl stadgarna	57 120
Tas ur yttre rep fond	-114 000
Balanseras i ny räkning	<u>185 046</u>
	-128 166

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

# Resultaträkning

## Brf Nornan 1

	not	2018	2017
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		1 587 513	1 585 116
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		<u>-1 414 268</u>	<u>-1 232 202</u>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>173 245</b>	<b>352 914</b>
Avskrivningar			
balanserade reparationer		0	0
fastigheten	1	<u>-237 625</u>	<u>-237 625</u>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-64 380</b>	<b>115 289</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-133 624	-141 754
		<u>-133 624</u>	<u>-141 754</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-198 004</b>	<b>-26 465</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-198 004</b>	<b>-26 465</b>



**Balansräkning****Brf Nornan 1**

	not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Nornan 1	1		
byggnader		11 881 222	11 881 222
./. ack. värdeminskning		<u>-2 776 365</u>	<u>-2 538 740</u>
		9 104 857	9 342 482
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Bank		328 206	402 975
Handkassa		3 000	3 000
Skattekonto		55	55
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 954
Div. fordringar		6 645	7 503
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
		337 906	417 487
Summa tillgångar		<b>9 442 763</b>	<b>9 759 969</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>			
Grundavgifter		285 600	285 600
Upplåtelseavgifter		400 000	400 000
Dispositionsfond		69 838	153 423
Fond yttre underhåll		114 240	57 120
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>-198 004</u>	<u>-26 465</u>
		671 674	869 678
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	2	<u>8 456 480</u>	<u>8 557 020</u>
		8 456 480	8 557 020
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder		103 814	115 909
Skatteskuld		5 099	5 099
Upplupna kostnader		14 055	14 385
Förskottsavgifter		0	0
Övriga kortfristiga skulder		14 722	14 454
Inre reparationsfond		<u>176 919</u>	<u>183 424</u>
		314 609	333 271
Summa eget kapital och skulder		<b>9 442 763</b>	<b>9 759 969</b>

## Noter till balans- och resultaträkning Brf Nornan 1

5.

### Redovisningsprinciper

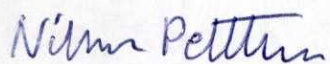
Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Fastighet

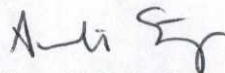
Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 % av bokfört värde.

	<u>2018</u>		<u>2017</u>
<b>Not 1</b>		<b><u>Byggnader</u></b>	
		Anskaffningsvärde	11 881 222
		Akkumulerad avskrivning	-2 538 740
		<b>Bokfört värde</b>	<b>9 342 482</b>
<b>Not 2</b>		<b><u>Långivare</u></b>	
	<b><u>Bundet till</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Utg. Skuld</u></b>
	2019-10-30	2,36%	546 000
	2020-03-01	1,80%	1 570 663
	2021-10-30	1,35%	1 031 196
	2020-10-30	1,75%	30 375
	2020-10-30	1,75%	862 400
	rörlig 3 mån	1,65%	328 317
	2021-09-30	1,35%	1 410 000
	2021-12-30	1,35%	658 000
	2020-01-30	1,55%	2 019 529
			<b>8 456 480</b>
<b>Not 3</b>		<b><u>Ställda panter och eventalförpliktelser</u></b>	
		Pantbrev	8 741 800
		Eventalförpliktelser	Inga

Eskilstuna den / 2019



Niklas Pettersson

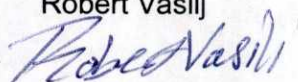


Anneli Strömberg




Christoffer Blomlöf

Robert Vasilj



Revisionsberättelse har vi avlämnat / 2019



Heikki Latva



Per-Ove Karlsson

## REVISIONSBERÄTTELSE 2018

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen Nornan 1 , org.nr. 718000-1203

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2018 får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.


Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2018,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2019



Heikki Latva



Per-Ove Karlsson



**Specifikation av föreningens intäkter**

	2018	2017
Årsavgifter och hyror, bostäder	1 482 384	1 482 384
Hyror, lokaler	68 700	67 560
Hyror, garage	54 000	54 000
Avsättning inre fond	-20 198	-20 198
Övriga intäkter	2 627	1 370
	<u>1 587 513</u>	<u>1 585 116</u>

**Specifikation av föreningens kostnader**

Fastighetsskötsel	65 718	113 062
Städning	72 828	72 826
Rep & underhåll	539 659	404 155
El	54 844	47 610
Värme	282 632	289 669
Vatten o avlopp	90 071	79 956
Renhållning	69 894	69 992
Försäkringar, premier	52 906	52 906
Försäkringsersättning	0	-80 000
Försäkringar, självrisk	0	0
Kabel-TV	47 259	48 293
Diverse kostnader	12 344	9 289
Fastighetsskatt	54 543	53 685
Administration	42 876	32 218
Förbrukningsmateriel	980	4 003
Arbetsers. medlemmar	0	500
Styrelsearvoden	20 500	26 000
Arvode valberedning	0	0
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	6 214	7 039
	<u>1 414 268</u>	<u>1 232 202</u>



## Brf Nornan 1

## Bilaga 2

### Åtgärder genom åren

År 2006	Fönsterbyte	1 405 075
År 2010	Takmålning	136 631
	Byte av lägenhetsdörrar	427 500
År 2011	Hissrenovering	299 363
År 2013	Hissrenovering	563 249
	Trapparmaturer	50 000
År 2014	Byte dörrautomatik	36 989
År 2015	Fasadtvätt	74 375
	OVK-besiktning	10 667
	Balkongrenov	2 631 689
År 2016	Balkonger	1 924 241
År 2017	Takreparation	205 000
År 2018	Fönsterbyte	448 625