

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Nordan 28**

716421-1323

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Nordan 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Nordan 28 byggdes 1929 och har värdeår 1940. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 917 kvm och utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 992 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Framtagande av underlag och inhämtning av offerter för ombyggnation.

Omläggning av tak och ombyggnation av terrasser.

Åtgärd av vattenläckage i underliggande lägenheter i samband med ombyggnation.

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasad	2007
Värmeanläggning	2007
Hiss	2010
Renovering tvättstuga	2012
Värmekablar i stuprör	2012
Konsulter för vind	2013
Tak	2011,2014

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året.

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Odd Rune Jacobsen	Ordförande
Samuel Banget	Kassör
Ann-Kristin Iqualikinya	Sekreterare
Liane Sundström	Ledamot
Henrik Öhrberg	Suppleant
Johan Segerström	Suppleant (t.o.m 1 sep 2014)

Revisor har varit Tomas Jonasson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014. (Extra stämma hölls den 26 feb och den 10 mars 2014.) I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Odd Rune Jacobsen, Ann-Kristin Håkansson och Liane Sundström.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 36 000 000 kr varav 19 000 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde utgörs av bostäder 17 000 000.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	919 106	870 943	836 179	835 278
Resultat efter fin. poster	-50 028	-105 346	-15 642	-103 429
Soliditet (%)	69	94	95	93
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	478	452	434	434
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 066	180	190	200
Elkostnad/kvm totalyta	20	27	23	18
Värmekostnad/kvm totalyta	150	185	136	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	13	13
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	18	18	9	9

*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.*

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 498 668
avsättning fond för yttre underhåll	-34 000
årets förlust	-50 028
	<b>-2 582 696</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 582 696

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	919 106	870 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>919 106</b>	<b>870 943</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-540 151	-636 150
Övriga externa kostnader	3	-65 506	-138 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 653	-192 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-928 310</b>	<b>-966 822</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 204</b>	<b>-95 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 443	-10 032
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 824</b>	<b>-9 467</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 028</b>	<b>-105 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-50 028</b>	<b>-105 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-50 028</b>	<b>-105 346</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	12 286 538	9 471 431
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 286 538</b>	<b>9 471 431</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 286 538</b>	<b>9 471 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3	3 699
Övriga fordringar		3 604	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 932	24 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 539</b>	<b>28 426</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 059 423	338 851
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 059 423</b>	<b>338 851</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 088 962</b>	<b>367 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 375 500</b>	<b>9 838 708</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 619 559	11 619 559
Fond för yttre underhåll		167 103	133 103
Övriga fonder		46 730	36 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 833 392</b>	<b>11 789 402</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 532 668	-2 393 322
Årets resultat		-50 028	-105 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 582 696</b>	<b>-2 498 668</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 250 696</b>	<b>9 290 734</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 964 000	345 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-20 000	-20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 944 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		50 479	69 124
Skatteskulder		0	553
Förutbetalda avgifter och hyror		49 960	70 165
Upplupna kostnader	8	60 365	63 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>180 804</b>	<b>222 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 375 500</b>	<b>9 838 708</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		4 179 000	2 479 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 179 000</b>	<b>2 479 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2,62 %
Fastighetsförbättringar	0,50 %
Fasad	5,00 %
Värmeanläggning	6,67 %
Hiss	2,00 %
Tak	2,00 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	916 650	868 040
Årsavgifter övriga objekt	480	480
Pantförskrivningsavgift	889	1 330
Överlåtelseavgift	1 110	1 113
Öres- och kronutjämning	-24	-20
	<b>919 105</b>	<b>870 943</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	24 088	19 346
Fastighetsskötsel extradeb	969	0
Städning grundavtal	29 142	27 580
Städning extradebiteringar	1 938	0
Sotning	14 486	0
Serviceavtal	5 104	6 125
Hiss serviceavtal	12 042	9 008
Tvättstuga	0	4 476
Dörrar och lås	741	0
VA	12 404	3 154
Värme	3 488	0
Hissar	9 688	2 426
Portar	375	350
Tak	0	25 501
Gård	0	8 678
Försäkringsskada	0	22 000
Övriga rep./underhåll	0	4 970
Elavgifter	39 151	50 864
Uppvärmning	287 210	354 482
Vatten	28 302	24 763
Sophämtning	12 301	15 266
Fastighetsförsäkring	29 766	28 345
Kabel-tv	4 616	4 617
Kommunal fastighetsavgift	24 340	24 200
	<b>540 151</b>	<b>636 151</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	0	1 243
Administration, kontorsmaterial	3 512	3 522
Styrelseomkostnader	13 950	0
Revisionsarvode extern revisor	3 750	8 500
Möteskostnader	0	1 590
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 132	35 132
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	947	1 094
Konsultarvoden	0	70 794
Bankkostnader	2 311	4 188
Juridisk konsultation	0	7 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Trivselkostnader	954	0
	<b>65 506</b>	<b>138 571</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 766 069	9 749 189
Inköp	3 137 760	16 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 903 829</b>	<b>9 766 069</b>
Ingående avskrivningar	-1 714 639	-1 522 539
Årets avskrivningar	-346 248	-192 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 060 887</b>	<b>-1 714 639</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 842 942</b>	<b>8 051 430</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 842 942	8 051 430
Bokfört värde mark	1 420 000	1 420 000
	<b>12 262 942</b>	<b>9 471 430</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	14 976	14 790
Förutbetald kabel-TV	1 152	1 154
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 783	8 783
Förutbetald serviceavtal	1 021	0
	<b>25 932</b>	<b>24 727</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 619 559	133 103	36 740	-2 393 322	-105 346
Reservering yttre fond		34 000		-34 000	
Reservering balkongfond			9 990		
Disposition av föregående års resultat:				-105 346	105 346
Årets resultat					-50 028
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 619 559</b>	<b>167 103</b>	<b>46 730</b>	<b>-2 532 668</b>	<b>-50 028</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	2,03	3 mån	325 000	345 000
Swedbank Hypotek	1,36	3 mån	1 939 000	0
Swedbank Hypotek	1,36	3 mån	1 700 000	0
			<b>3 964 000</b>	<b>345 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	20 000

## Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	9 000	14 000
Upplupen kostnad el	1 908	6 740
Upplupen kostnad värme	40 740	38 217
Upplupen räntekostnad	4 595	53
Upplupen kostnad städning	2 246	2 246
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 875	1 875
	<b>60 364</b>	<b>63 131</b>

Stockholm / 2015

Odd Rune Jacobsen  
Ordförande

Samuel Banget  
Kassör

Ann-Kristin Iqualikinya  
Sekreterare

Liane Sundström  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats / 2015

Tomas Jonasson  
Revisor