

Årsredovisning

för

Brf Nordan 10

769609-4783

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Nordan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Nordan 10

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Joanis Danos	Ordförande
Martin Forstner	Ledamot
Pia Lehiö	Ledamot
David Sjöberg	Suppleant

Revisor har varit Pekka Anderman KPMG.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Joanis Danos och Pia Lehiö.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i den 24 april 2013. Extra stämma hölls den 23 maj 2013 och den 14 juni 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådtrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Stig Lindgren bygg.

Fastigheten

Fastigheten Nordan 10 förvärvades av föreningen den 14 juni 2013 från Fyrgränd 4 Fastighets AB. Under året har 18 lägenheter upplåtits till bostadsrätter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st bostäder och 4 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Flatcat AB	207 m2	2014-12-31
Shape Design Stockholm AB	125 m2	2014-12-31
Löwenadler Hans	8 m2	2014-06-30
Alkacir Hakan	16 m2	2014-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Föreningen förvärvade fastigheten Nordan 10 i juni, 18 lägenheter har överlåtits till medlemmarna under året.
- Piskbalkongen har gjorts om till en plats att umgås med trätrall och möbler.
- Källaren har målats.
- En lokal har iordningställt med toalett med mera.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Under 2014 har ett sophus uppförts samt belysningen har bytts ut mot en mer energisnål.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 27 830 000 kr varav 13 392 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 24 800 000 kr samt lokaler 3 030 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
årets förlust	-2 962
	-2 962

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 962
--	--------

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	598 337	0
Övriga rörelseintäkter		5	0
		598 342	0
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-66 946	0
Driftskostnader		-37 150	0
Taxebundna kostnader		-113 782	0
Administrationskostnader		-39 225	0
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-31 852	0
Avskrivningar		-90 293	0
		-379 248	0
Rörelseresultat		219 094	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		659	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 715	0
		-222 056	0
Resultat efter finansiella poster		-2 962	0
Årets resultat		-2 962	0

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	34 718 352	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 955	0
Skattefordringar		3	0
Övriga fordringar		480 919	0
Förutbetalda kostnader	4	27 061	0
		512 938	0
Kassa och bank		138 433	0
Summa omsättningstillgångar		651 371	0
Summa tillgångar		35 369 723	0

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 560 525	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-2 962	0
Summa eget kapital		23 557 563	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	11 095 000	0
Övriga skulder		379 360	0
Summa långfristiga skulder		11 474 360	0
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		110 000	0
Leverantörsskulder		81 085	0
Momsskuld		1 055	0
Upplupna kostnader	7	52 135	0
Förutbetalda avgifter och hyror		93 525	0
Summa kortfristiga skulder		337 800	0
Summa eget kapital och skulder		35 369 723	0
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 260 000	0
		11 260 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	221 607	0
Hysesintäkter bostäder	207 945	0
Hysesintäkter lokaler	9 489	0
Hysesintäkter lokaler, moms	159 295	0
	598 336	0

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Bostadsrätt	1 160	0
Hyseslokal	1 101	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 217	0
VA	3 946	0
Ventilation	3 020	0
EI	19 697	0
Hissar	1 152	0
Tak	11 221	0
Fasader	13 146	0
Övriga rep./underhåll	11 285	0
	66 945	0
Driftskostnader		
Serviceavtal	5 739	0
Hiss serviceavtal	3 299	0
Grovsopor	7 293	0
Fastighetsförsäkring	15 214	0
Kabel-tv	3 316	0
Förbrukningsmaterial	2 288	0
	37 149	0
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	18 535	0
Uppvärmning	77 073	0
Vatten	11 971	0
Sophämtning	6 204	0
	113 783	0
Administrationskostnader		
Administration, kontorsmateriel	2 652	0
Revisionsarvode extern revisor	10 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	22 261	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 320	0
Bankkostnader	991	0
	39 224	0
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Fastighetsskatt	15 248	0
Kommunal fastighetsavgift	16 604	0
	31 852	0
Avskrivningar		
Avskrivning byggnad	90 293	0
	90 293	0

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	34 808 645	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 808 645	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-90 293	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 293	0
Utgående redovisat värde	34 718 352	0
Taxeringsvärden byggnader	14 438 000	0
Taxeringsvärden mark	13 392 000	0
	27 830 000	0
Bokfört värde byggnader	17 968 432	0
Bokfört värde mark	16 749 920	0
	34 718 352	0

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	15 215	0
Förutbetald kabel-TV	1 676	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 170	0
	27 061	0

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	23 560 525				
Årets resultat					-2 962
Belopp vid årets utgång	23 560 525	0	0	0	-2 962

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2,99%	3 272 500	0
SEB	3,54%	3 272 500	0
SEB	2,60%	4 660 000	0
Kortfristig del av långfristiga skulder		-110 000	0
		11 095 000	0

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	10 000	0
Upplupen kostnad vatten	1 800	0
Upplupna räntekostnader	14 796	0
Upplupen kostnad el	2 648	0
Upplupen kostnad värme	22 892	0
	52 136	0

Solna den 9 / 6 2014

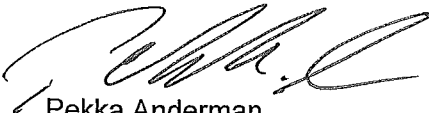
Joanis Danos
Ordförande

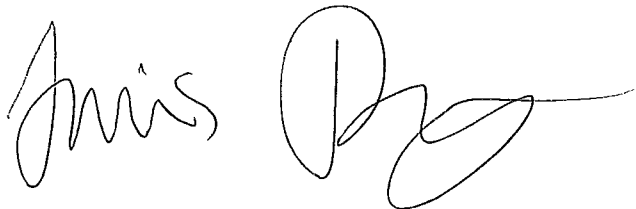
Martin Forstner
Ledamot

Pia Lehto
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2014


Pekka Anderman
Godkänd revisor









Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nordan 10, org. nr 769609-4783

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nordan 10 för år 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 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 BRF Nordan 10:s 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Nordan 10 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 Bostadsrättslagen.

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 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 9 juni 2014

Pekka Anderman
Godkänd revisor