

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Nordan 10**

769609-4783

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Nordan 10 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 2003-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 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 10 byggdes 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1583 kvm varav 1266 kvm utgör lägenhetsyta och 317 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 917 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Byte av fönster
- Rekonditionering av värmesystem samt värmeinjustering
- Renovering av puts, fasad och balkongbyte

#### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Nytt soprum	2014
Nya maskiner tvättstuga	2014

#### Medlemsinformation

Fastigheten består av 19 st medlemslägenheter varav 10 st har överlåtits under året. Under året har en hyresrätt upplåtits.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Flatcat AB	207 kvm	2016-12-31
Shape Design Stockholm AB	125 kvm	2014-12-31
Förråd	8 kvm	2016-07-01
Lager	16 kvm	2015-12-31
Övernattningslägenhet	23 kvm	2016-04-30

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Forstner	Ordförande
André Delén	Kassör
Richard Mattsson	Sekreterare
Anton Estam	Suppleant

Revisor har varit Pekka Anderman (KPMG).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 27 830 000 kr varav 13 392 000 kr 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 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 068 064	598 341
Resultat efter finansiella poster	-123 713	-2 962
Soliditet (%)	69,1	66,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	152
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 974	11 870
Elkostnad/kvm totalyta	22	12
Värmekostnad/kvm totalyta	117	51
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	8
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	27	0

OBS under 2013 verksamhet från juni.

*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	-2 962
avsättning fond yttre underhåll	-43 314
årets förlust	-123 713
	<b>-169 989</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-169 989
--	----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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	1 068 064	598 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 068 064</b>	<b>598 341</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-572 060	-247 442
Övriga externa kostnader	3	-89 034	-41 512
Arvoden och personalkostnader	4	-13 200	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 907	-90 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-864 201</b>	<b>-379 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 863</b>	<b>219 094</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 630	-222 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-327 576</b>	<b>-222 056</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-123 713</b>	<b>-2 962</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-123 713</b>	<b>-2 962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-123 713</b>	<b>-2 962</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	34 593 818	34 718 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	39 128	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 632 946</b>	<b>34 718 352</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 632 946</b>	<b>34 718 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	4 955
Övriga fordringar		483 056	489 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 097	27 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>510 153</b>	<b>521 305</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 457 665	138 433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 967 818</b>	<b>659 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 600 764</b>	<b>35 378 090</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>	8		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		25 360 525	23 560 525
Fond för yttre underhåll		43 314	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 403 839</b>	<b>23 560 525</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-46 276	0
Årets resultat		-123 713	-2 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-169 989</b>	<b>-2 962</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 233 850</b>	<b>23 557 563</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 985 000	11 095 000
Övriga skulder		0	379 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 985 000</b>	<b>11 474 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		110 000	110 000
Leverantörsskulder		53 640	81 085
Skatteskulder		58 285	0
Övriga skulder		2 777	9 422
Förutbetalda avgifter och hyror		72 064	93 525
Upplupna kostnader	10	85 148	52 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>381 914</b>	<b>346 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 600 764</b>	<b>35 378 090</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		11 260 000	11 260 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>11 260 000</b>	<b>11 260 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-123 713	-2 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		189 907	90 293
Betald skatt		58 288	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>124 482</b>	<b>87 328</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 955	-4 955
Förändring av kortfristiga fordringar		6 194	-516 347
Förändring av leverantörsskulder		-27 444	81 085
Förändring av kortfristiga skulder		4 906	265 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>113 093</b>	<b>-87 807</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-104 502	-34 808 645
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsatser		1 800 000	23 560 525
Upptagna lån		-489 360	11 474 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 310 640</b>	<b>35 034 885</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 319 231</b>	<b>138 433</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		138 433	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 457 664</b>	<b>138 433</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

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

Byggnader	1,00 %
Soprum	5,00 %
Maskiner	14,00 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	399 805	221 607
Hysesintäkter bostäder	273 020	207 945
Hysesintäkter lokaler	53 161	9 489
Hysesintäkter lokaler, moms	325 901	159 295
Pantförskrivningsavgift	3 977	0
Överlåtelseavgift	12 210	0
Öres- och kronutjämning	-10	5
	<b>1 068 064</b>	<b>598 341</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	71 865	0
Fastighetsskötsel extradeb	1 782	0
Serviceavtal	695	5 739
Hiss serviceavtal	3 759	3 299
Hysesrätt	419	0
Bostadsrätt	0	1 160
Hyseslokal	10 133	1 101
Tvättstuga	20 037	0
Trapphus	2 394	0
Dörrar och lås	10 337	0
Övriga gemensamma utrymmen	20 232	1 217
VA	5 052	3 946
Värme	6 143	0
Ventilation	0	3 020
EI	909	19 697
Hissar	4 832	1 152
Tak	0	11 221
Fasader	31 345	13 146
Gård	815	0
Vattenskada	2 045	0
Övriga rep./underhåll	0	11 285
Elavgifter	34 756	18 535
Uppvärmning	185 982	77 073
Vatten	33 290	11 971
Sophämtning	14 356	6 204
Grovsopor	15 450	7 293
Fastighetsförsäkring	30 470	15 214
Kabel-tv	6 672	3 316
Fastighetsskatt	30 300	15 248
Kommunal fastighetsavgift	27 991	16 604
	<b>572 061</b>	<b>247 441</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	0	2 288
Hemsida	467	0
Administration, kontorsmateriel	1 096	2 652
Revisionsarvode extern revisor	11 776	10 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 687	22 261
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	3 126	3 320
Konsultarvoden	27 224	0
Bankkostnader	2 326	991
Trivselkostnader	2 333	0
	<b>89 035</b>	<b>41 512</b>

#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala avgifter	3 200	0
	<b>13 200</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 808 645	0
Inköp	59 003	34 808 645
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 867 648</b>	<b>34 808 645</b>
Ingående avskrivningar	-90 293	0
Årets avskrivningar	-183 537	-90 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-273 830</b>	<b>-90 293</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 593 818</b>	<b>34 718 352</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 438 000	14 438 000
Taxeringsvärden mark	13 392 000	13 392 000
	<b>27 830 000</b>	<b>27 830 000</b>
Bokfört värde byggnader	17 843 898	17 968 432
Bokfört värde mark	16 749 920	16 749 920
	<b>34 593 818</b>	<b>34 718 352</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	45 498	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 498</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 370	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 370</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 128</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	15 255	15 215
Förutbetald kabel-TV	1 664	1 676
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 177	10 170
	<b>27 096</b>	<b>27 061</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 560 525	0	0	0	-2 962
Ökning av insatskapital	1 714 474	85 526			
Reservering yttre fond			43 314	-43 314	
Disposition av föregående års resultat:				-2 962	2 962
Årets resultat					-123 713
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 274 999</b>	<b>85 526</b>	<b>43 314</b>	<b>-46 276</b>	<b>-123 713</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,99	2015-06-28	3 217 500	3 272 500
SEB	3,54	2018-06-28	3 217 500	3 272 500
SEB	1,87	3 mån	4 660 000	4 660 000
Kortfr. del av långfr skuld			-110 000	-110 000
			<b>10 985 000</b>	<b>11 095 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	11 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	10 000	0
Upplupna arbetsgivareavgifter	3 200	0
Upplupen kostnad vatten	0	1 800
Upplupna räntekostnader	4 798	14 796
Upplupen kostnad el	2 827	2 648
Upplupen kostnad värme	26 928	22 892
Upplupen kostnad VA	3 257	0
Upplupen kostnad elarbete tvättstuga	17 151	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 986	0
	<b>85 147</b>	<b>52 136</b>

Solna den / 2015

  
Martin Forstner  
Ordförande

  
André Delén  
Kassör

Richard Mattsson  
Sekreterare

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Pekka Anderman  
Godkänd revisor