allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Nornan
Org nr 785000-1905

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1951-12-31 och nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-20.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning Vallbacken 14:1
Taxeringsvärde 2014 är 12 472 000 kr varav byggnadsvärde 7 912 000 kr.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg till varje lägenhet.
Kabel TV från ComHem.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1951 och består av 10 radhus 1½ plan med källare.
Till fastigheten hör 5 garage och en fristående garagebyggnad (skyddsrum) innehållande 5 platser.
1461 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 697 kvadratmeter utgör biyta.
Tomtmarken uppgår till totalt 5 094 kvadratmeter.

Lägenheter

Föreningen upplåter 10 lägenheter för bostadsrätt.

Lägenhet	Boyta, kvm	Biyta, kvm
A	147	54
B	146	79
C	146	77
D	146	79
E	146	54
F	146	65
G	146	79
H	146	79
I	146	79
K	146	54

allabrf.se

Not 3 Rörelsens kostnader

	2014	2013
Reparationer		
Fastighet	13 286	13 650
Övrigt	-	4 373
	13 286	18 023
Taxebundna kostnader		
El	16 472	15 128
Värme	207 782	217 159
Vatten	28 413	26 385
Sotning	-	10 172
Sophämtning, renhållning inkl snö	16 452	15 144
	269 119	283 988
Övriga driftskostnader		
Kabel-TV	13 376	13 093
Försäkring	14 424	13 810
Snöröjning	21 302	32 712
	49 102	59 615
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	71 120	70 740
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Uppvaktningar	500	-
Revisions- och bokslutsarvode	11 250	13 750
Bankkostnader	3 024	5 259
Föreningsavgifter	3 760	3 580
	18 534	22 589
Avskrivningar		
Byggnader	91 141	101 825
Markanläggningar	7 124	7 124
	98 265	108 949
Totalt rörelsens kostnader	519 426	563 904

allabrf.se

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnader och markanläggningar	7 130 478	6 901 189
Årets förändringar		
-Investeringar	-	229 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 130 478	7 130 478
-Avskrivningar	-98 265	-108 949
Ingående avskrivningar, byggnader och markanläggningar	-1 452 483	-1 343 534
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 550 748	-1 452 483
Ingående anskaffningsvärde, mark	2 237 115	2 237 115
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde, mark	2 237 115	2 237 115
Utgående restvärde enligt plan	7 816 845	7 915 110
Taxeringsvärden för fastigheter	12 472 000	12 472 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringar	3 649	3 477
Förutbetalda avgifter ComHem	3 385	3 344
	7 034	6 821

allabrf.se

Not 6 Kortfristiga placeringar

	2014	2013
Swedbank, Robur	78 423	78 423
	78 423	78 423
Marknadsvärde	92 146	91 099

Not 7 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets resultat	Disp. av föregående års resultat enl.stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 450			26 450
Kapitalttillskott	290 000			290 000
Fond för yttre underhåll	166 475		37 500	203 975
Summa bundet eget kapital	482 925	0	37 500	520 425
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	99 450		-18 121	81 328
Årets resultat	19 379	105 154	-19 379	105 154
	118 829	**105 154**	**-37 500**	**186 482**
Eget kapital 2014-12-31	**601 754**	**105 154**	**0**	**706 907**

allabrf.se

	Belopp vid årets ingång	Årets resultat	Disp. av föregående års resultat enl.stämmans beslut	Belopp vid årets utgång

Not 8 Skulder till Kreditinstitut

	2014	2013
Länsförsäkringar Bank 3,61 %, Villkorsändringsdag 2016-06-30	2 270 000	2 270 000
Länsförsäkringar Bank 2,16 % Villkorsändringsdag, rörligt	2 620 500	2 620 500
Länsförsäkringar Bank 2,14 % Villkorsändringsdag 2015-04-01	2 356 000	2 461 500
Länsförsäkringar Bank 2,20 % Villkorsändringsdag, rörligt	250 000	250 000
	7 496 500	7 602 000
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	-106 000	-106 000
	7 390 500	7 496 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 966 000	7 072 000

allabrf.se

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
El	3 504	2 898
Värme	46 375	44 133
Snöröjning	3 825	20 338
Revision och bokslut	11 000	11 000
Övriga fastighetskostnader	12 930	-
Summa	77 634	78 369

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-03-22 för fastställelse.

Gävle 2015-03-10

Bengt Ferner
Ordförande

Ann-Marie Burenius
Sekreterare

Karin Fogelberg
Kassör

Tommy Lundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-____.

Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Gemensamhetsanläggningar

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar som tvättstuga, mangelrum, cykelrum och pannrum.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År
Stambyte	2002
Grundisolering	2005
Takrenovering	2006
Återställande av trädgårdar	2006
Asfaltering av genomfartsväg	2006
Ommålning av garage samt husgrund	2007-2008
Renovering balkonger	2009
Nya altandörrar	2010
Ytterdörrar	2013

Förvaltning

Den löpande förvaltningen sköts av föreningens styrelse. Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 10 st. Av föreningens medlemslägenheter har inga överlåtelser skett under året.
Förenings policy för andrahandsuthyrning framgår av stadgarna enligt § 31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande	Bengt Ferner
Kassör	Karin Fogelberg
Sekreterare	Ann Marie Burénius
Ledamot	Tommy Lundberg
Suppleant	Thomas Öberg

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

allabrf.se

Revisorer

Revisor, auktoriserad	Dennis Hedberg, ÖhlingsPricewaterhouseCoopers AB
Revisorssuppleant	Johan Lundgren

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:

Ledamot	Ann Marie Burénius
Ledamot	Tommy Lundberg
Suppleant	Thomas Öberg
Revisor, auktoriserad	Dennis Hedberg, ÖhlingsPricewaterhouseCoopers AB
Revisorssuppleant	Johan Lundgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 mars 2014.

Föreningen ekonomi

Avgifterna har under året uppgått till 7.200 kr per lägenhet och månad.

allabrf.se

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	864	864	828	804	768
Resultat efter finansiella poster	tkr	105	19	25	51	-25
Balansomslutning	tkr	8 347	8 355	8 175	8 240	8 369
Soliditet	%	8,5	7,2	7,1	6,8	6,0
Avkastning på totalt kapital	%	4,2	3,6	3,8	3,8	1,5
Avkastning på eget kapital	%	14,9	3,2	4,4	9,2	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	81 329
Årets resultat	105 154
	186 483

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsätta till fond för yttre underhåll enligt stadgar	37 500
att i ny räkning överförs	148 983
	186 483

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2014**	**2013**
	1		
Årsavgifter och hyror	2	864 000	864 000
Rörelsens kostnader	3		
Reparationer		-13 286	-18 022
Taxebundna kostnader		-269 119	-283 988
Övriga driftskostnader		-49 102	-59 615
Fastighetsskatt		-71 120	-70 740
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-18 534	-22 589
Avskrivningar		-98 265	-108 949
Summa rörelsens kostnader		-519 426	-563 903
Rörelseresultat		344 574	300 097
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 081	805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 501	-281 523
Summa resultat från finansiella investeringar		-239 420	-280 718
Resultat efter finansiella poster		105 154	19 379
Årets vinst		105 154	19 379

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 816 845	7 915 110
Summa anläggningstillgångar		7 816 845	7 915 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		282	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7 034	6 821
		7 316	6 821
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	6	78 423	78 423
Kassa och bank		444 313	354 945
Summa omsättningstillgångar		530 052	440 189
Summa tillgångar		8 346 897	8 355 299

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 450	26 450
Kapitaltillskott		290 000	290 000
Fond för yttre underhåll		203 975	166 475
		520 425	482 925
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		81 328	99 450
Årets vinst		105 154	19 379
		186 482	118 829
Summa eget kapital		706 907	601 754
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		7 390 000	7 496 000
Summa långfristiga skulder		7 390 000	7 496 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		106 000	106 000
Skatteskulder		1 556	1 176
Upplupna kostnader	9	77 634	78 369
Förutbetalda månadsavgifter		64 800	72 000
Summa kortfristiga skulder		249 990	257 545
Summa eget kapital och skulder		8 346 897	8 355 299
Ställda säkerheter		7 708 000	7 708 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Intäkter
Årsavgifter
Årsavgifter redovisas som intäkt under det år de tillhör.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Fastighetensbetydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponeneter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (Red U 13) av hyresfastigheter med en anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar	120 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Ventilation	15 år
Markanläggningar	40 år

allabrf.se

Fordringar
Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar
Placeringar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2014	2013
Årsavgifter	864 000	864 000
Summa	864 000	864 000