

**ÅRSREDOVISNING**  
2016  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NORNAN 1**  
**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12**

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

<b>STYRELSEN:</b>	Ingela Härén-Uddin	Ordförande
	Christoffer Blomlöf	Sekreterare
	Peter Wikström	Vice ordförande
	Matilda Sandström	Suppleant
	Robert Vasilj	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 Gruppörsäkring. Den administrativa förvaltningen har skötts av **Redovisarna i Eskilstuna AB** till 31/12 -2016

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**MEDLEMSBYTEN:** Lägenhet nr 1, 11, 12, 21, 41 och 102 har nya ägare.

**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	136 233	142 718	21 838
Disp enl stämmobeslut		21 838		-21 838
Avsättning enl stämman				
Uttag för reparationer				
Årets resultat	0	0	0	-90 246
Vid årets slut	685 600	158 071	142 718	-90 246

Större arbeten: Årets kostnad för byte balkonger uppgick till kr 1 924 241.

Garageplatserna ökades 2016-10-01 till kr 300/mån

Nya stadgar har antagits under året.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rörelsens intäkter, tkr	1585	1424	1425	1424	1398
Redovisat resultat, tkr	-90	21	158	0	-64
Årsavgift kr/kvm	599	538	538	538	528
Värmekostnad, kr/kvm	126	115	114	123	130
Nettoränta, kr/kvm	68	59	63	71	80
Lån, kr/kvm	3498	2719	1417	1374	1030

#### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande

Balanserat resultat (dispositionsfond)	142 718
Årets resultat	<u>-90 246</u>
	52 472

#### Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till yttre rep fond enl stadgarna	57 120
Tas ur yttre rep fond	-158 071
Balanseras i ny räkning	<u>48 479</u>
	52 472

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

# Resultaträkning

## Brf Nornan 1

	not	2016	2015
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		1 585 350	1 425 499
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		<u>-1 269 430</u>	<u>-1 095 725</u>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>315 921</b>	<b>329 775</b>
Avskrivningar			
balanserade reparationer		0	-27 500
fastigheten	1	<u>-237 625</u>	<u>-134 124</u>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>78 296</b>	<b>168 151</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		357	218
Räntekostnader		-168 898	-146 530
		<u>-168 541</u>	<u>-146 312</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 246</b>	<b>21 839</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-90 246</b>	<b>21 839</b>

# Balansräkning

## Brf Nornan 1

	not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Nornan 1	1		
balanserade reparationer		0	619 072
pågående arbete balkonger		0	2 631 689
byggnader		11 881 222	6 706 220
./.. ack. värdeminskning		<u>-2 301 115</u>	<u>-2 063 490</u>
		9 580 107	7 893 491
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Bank		384 236	160 222
Handkassa		2 513	3 000
Skattekonto		238	184
Hyses- och avgiftsfordringar		7 994	-91
Div. fordringar		9 336	10 271
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	0
		<u>404 317</u>	<u>173 586</u>
Summa tillgångar		<b>9 984 423</b>	<b>8 067 076</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>			
Grundavgifter		285 600	285 600
Upplåtelseavgifter		400 000	400 000
Dispositionsfond		142 718	142 718
Fond yttre underhåll		158 071	136 233
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>-90 246</u>	<u>21 839</u>
		896 144	986 389
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	2	<u>8 657 560</u>	<u>6 729 771</u>
		8 657 560	6 729 771
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder		31 505	133 548
Skatteskuld		5 099	5 099
Upplupna kostnader		87 676	19 007
Förskottsavgifter		114 382	0
Övriga kortfristiga skulder		13 512	13 613
Inre reparationsfond		<u>178 546</u>	<u>179 649</u>
		430 720	350 916
Summa eget kapital och skulder		<b>9 984 424</b>	<b>8 067 076</b>

## Noter till balans- och resultaträkning

### Brf Nornan 1

4.

#### 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>2016</u>		<u>2015</u>	
<b>Not 1</b>		<b><u>Byggnader</u></b>		
		Anskaffningsvärde	6 706 220	
	11 881 222	Ackumulerad avskrivning	-2 063 490	
		Pågående arbeten	2 631 689	
		Balanserade reparationer	<u>619 072</u>	
	<b>9 580 107</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>7 893 491</b>	
		<b><u>Långivare</u></b>		
<b>Not 2</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
		2017-03-01	3,07%	1 620 139
		2018-10-30	1,36%	1 083 924
		2020-10-30	1,75%	54 675
		2020-10-30	1,75%	880 000
		rörlig 3 mån	1,65%	345 033
		2018-09-30	1,35%	1 500 000
		2018-12-30	1,39%	<u>700 000</u>
				<b>6 729 771</b>
<b>Not 3</b>		<b><u>Ställda panter och eventalförpliktelser</u></b>		
		Pantbrev	<b>8 741 800</b>	<b>8 741 800</b>
		Eventalförpliktelser	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Eskilstuna den 17/3 2017

5.



Ingela Härén Uddin



~~Peter Wikström~~  
Robert Vasily



Christoffer Blomlöf

Revisionsberättelse har vi avlämnat 17/3 2017



Heikki Latva



Per-Ove Karlsson

# REVISIONSBERÄTTELSE 2016

\*\*\*\*\*

## För bostadsrättsföreningen Nornan 1, org.nr. 718000-1203

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2016 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 2016,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 17/3 2017



Heikki Latva



Per-Ove Karlsson

## Specifikation av föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter och hyror, bostäder	1 482 384	1 332 384
Hyror, lokaler	66 780	66 720
Hyror, garage	49 200	45 000
Avsättning inre fond	-20 198	-20 198
Övriga intäkter	7 184	1 593
	<u>1 585 350</u>	<u>1 425 499</u>

## Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	77 276	44 402
Städning	68 250	68 250
Rep & underhåll	246 932	198 954
El	51 802	57 032
Värme	313 062	283 637
Vatten o avlopp	77 644	77 699
Renhållning	69 066	66 406
Försäkringar, premier	50 871	46 900
Försäkringar, självrisk	108 237	0
Advokatkostnader	21 250	
Kabel-TV	45 552	44 540
Diverse kostnader	14 777	80 222
Fastighetsskatt	51 852	50 917
Administration	42 120	42 120
Förbrukningsmateriel	1 827	1 133
Arbetsers. medlemmar	0	0
Styrelsearvoden	21 000	27 000
Arvode valberedning	1 000	
Revisionsarvoden	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	6 912	5 513
	<u>1 269 430</u>	<u>1 095 725</u>



## Brf Nornan 1

## Bilaga 2

### Åtgärder genom åren

År 2006	Fönsterbyte	1 405 075
År 2010	Takmålning	136 631
År 2011	Hissrenovering	299 363
År 2013	Hissrenovering	563 249
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