

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Bf Norrgård u p a

Org.nr 702001-5470



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16
– Bilaga 1 Fördelning av individuella lån	

### Kontaktinformation

Postadress: Bf Norrgård u p a, Tomtebogatan 15, 113 39 Stockholm

Mail: [bfnorrgard@gmail.com](mailto:bfnorrgard@gmail.com)

Hemsida: [www.bfnorrgard.se](http://www.bfnorrgard.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Eldaren 2 inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

## Föreningens fastighet/er

### Byggnad

Föreningen förvärvade 1918-05-08 fastigheten Eldaren 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av två flerbostadshus med tillhörande tomtmark på adress Tomtebogatan 15. Fastigheten byggdes 1907 och har värdeår 1983.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2581 kvm, varav 2368 kvm utgör lägenhetsyta och 213 kvm lokalyta.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 14 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Inga hyresrätter finns i föreningen.

Föreningen har tre uthyrda lokaler.

Lokalavtalen löper enligt följande (samtliga med nio månaders uppsägningstid):

- Ett avtal till 2016-12-31
- Ett avtal till 2016-09-30
- Ett avtal till 2014-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18 % av föreningens totala intäkter.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring. I februari 2014 sker byte till Moderna försäkringar, kompletterande brandförsäkring (Allframtid) kvarstår dock hos Brandkontoret.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Panter Fastighetsförvaltning om fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsföreningen bildades 1918-04-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar antogs vid föreningsstämma 2010-05-24.

## Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar. Under året har åtta (8) överlåtelser skett. Tre (3) andrahandsupplåtelser var aktuella vid årets slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 500 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 300 kr.

## Styrelsen

Styrelsen består av:

Marie Frost	ordförande
Henrik Pettersson	fastighetsansvarig
Laura Truong	ekonomiansvarig
Anna Skog	suppleant

Richard Rehme var styrelseledamot under perioden april-augusti. Han avgick ur styrelsen på grund av flytt.

## Revisorer

Lars Hynning	extern revisor (auktoriserad)
(Hynning revision)	
Jan Kempny	intern revisor (lekmanna)

Malin Karlsson, som valdes till intern revisor vid föreningsstämman i april, flyttade från föreningen under sommaren och ersattes då av revisorssuppleanten Jan Kempny.

## Valberedning

Unni Hansson  
Anne Kempny

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen i samband budgetprocessen. Större genomförda åtgärder framgår nedan.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte/spolning	1983/2009
Fönsterbyte/bättringsmålning	1983/2010
El	1984
Tak/målning	1984/2011
Fasad	2003
Gårdsbjälklag, dagvattensystem	2011
Ventilation, OVK	2012
Balkonger	2013

Planerade större underhållsåtgärder för den närmaste 5-10-årsperioden framgår nedan. Den enskilt största åtgärden är renovering av trapphusen. När i tiden ett sådant projekt kan genomföras är framförallt en ekonomisk fråga, vilket även hänger samman med ambitionsnivån på projektet. Exempel på delar som skulle kunna inkluderas vid en sådan renovering är el, fiberdragning, säkerhetsdörrar, hiss (gårdshus), tidstypisk målning etc.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Hiss, gathus	2014	500
Trapphus	Oklart	

### Händelser under året och framtida utveckling

#### Balkonger

Renovering av de befintliga balkongerna och uppförande av nya balkonger färdigställdes under början av året. Brister i de utvändiga målningsarbetena upptäcktes under sommaren kommer att åtgärdas under våren 2014.

#### Takfönster

Takfönstren i vindslägenheterna har bytts ut under året på grund av läckage.

#### Renovering av hissen i gathuset

Hissen i gathuset är av en äldre typ, så kallad lintrummmodell. Hissen kommer, till följd av nya myndighetskrav avseende denna typ av hiss, att byggas om under 2014.

### Föreningens ekonomi

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

#### Individuella lån och kapitaltillskott

Föreningen har under året fått kapitaltillskott från fyra medlemmar som betalat av på sina individuella lån. Då pengarna behövs för hissrenoveringen har dessa inte använts för amortering på föreningens banklån. Hela beloppet, 252 508 kr, överförs därmed till den gemensamma lånedelen.

#### Lån och amortering

Föreningen har under de senaste åren årligen amorterat ca 2,5 % av den totala låneskulden. Under 2013 har ca 1 % amorterats, räknat på den del av lånen som utgör gemensamma lån (för de individuella lånen bibehålls ca 2,5 % amortering). Minskningen beror på de renoveringsprojekt som genomförts under 2011-2013 och som medfört en ökad belåning och minskad kassareserv. Likviditet och räntekostnader är dock under kontroll och vi räknar med att amorteringstakten ska kunna ökas igen under 2015.

#### Lånefördelning

Sammantaget har föreningens låneskuld förändrats enligt nedan under året:

Lånebelopp 2013-01-01:	11 366 361
– varav gemensamt:	8 562 464 (75,3%)
– varav individuellt:	2 803 897 (24,7%)

Förändringar under året:

– amorteringar (totalt)	- 174 812
– kapitaltillskott	+/- 252 508

Lånebelopp 2013-12-31:	11 191 549
– varav gemensamt:	8 712 813 (77,9%)
– varav individuellt	2 478 736 (21,1%)

#### Avgifter

Avgifterna för 2014 kvarstår sammantaget på samma nivå som under 2013. Omfördelningen av lånen enligt ovan innebär en höjning på ca 1 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån uppgår till 522 kr/kvm (exklusive kostnader för individuella lån). För lägenheter med ny balkong eller fönsterdörr har avgiften höjts genom ett balkongtillägg avsett att täcka framtida underhållskostnader.

### Årets resultat

Föreningens resultat för år 2013 är - 588 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på - 803 Kkr. Resultatet under båda dessa år påverkas av större investeringar i fastigheten och ekonomin i föreningen är trots dessa siffror att betrakta som god. Kassaflödet täcker väl normal drift och medger visst utrymme för underhåll och renoveringsåtgärder.

I resultatet för 2013 ingår byte av takfönster och räckesbyten på de äldre balkongerna, vilket sammantaget innebär kostnader om 585 kkr. Balkongrenovering ingår i underhållsplanen och räckesbytet föreslås därför nyttjas mot den yttre fonden i sin helhet med 393 750 kr.

Utvecklingen av de taxebundna kostnaderna är förhållandevis stabila. De flesta kostnader har ändrats marginellt jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden som under år 2013 minskat vilket har ett samband med de löpande amorteringarna samt en lägre räntenivå på det rörliga lånet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	148 812
Årets förlust	-588 294
	<hr/>
	-439 482
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	183 180
Till balkongfond avsätts	15 796
Ianspråktagande av medel ur fonden	-393 750
I ny räkning överföres	-244 708
	<hr/>
	- 439 482

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

## Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

## Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

## Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

## Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).



## RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 709 228	1 698 904
Övriga rörelseintäkter	2	8 186	7 950
		<u>1 717 414</u>	<u>1 706 854</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 460 627	-1 667 494
Fastighetsförsäkring		-24 605	-24 124
Fastighetskatt / Fastighetsavgift		-79 000	-83 580
Fastighetsadministration	4	-125 243	-106 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 504	-204 548
		<u>-1 895 979</u>	<u>-2 086 134</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-178 565	-379 280
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 303	15 452
Räntekostnader		-411 032	-438 816
		<u>-409 729</u>	<u>-423 364</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-588 294	-802 644
<b>Årets resultat</b>		<b>-588 294</b>	<b>-802 644</b>

16



## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 796 823	14 003 327
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående nyanläggningar	7	0	0
		<u>13 796 823</u>	<u>14 003 327</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 799 623	14 006 127
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		2 730	0
Övriga fordringar		19 965	20 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 800	24 656
		<u>61 495</u>	<u>45 498</u>
<b>Kassa och bank</b>		839 442	1 424 835
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		900 937	1 470 333
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 700 560</b>	<b>15 476 460</b>

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 325 825	1 325 825
Kapitaltillskott		1 493 971	1 241 463
Yttre fond		599 044	983 125
		<u>3 418 840</u>	<u>3 550 413</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		148 812	567 375
Årets resultat		-588 294	-802 644
		<u>-439 482</u>	<u>-235 269</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 979 358</u>	<u>3 315 144</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		11 016 737	11 191 549
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 016 737</u>	<u>11 191 549</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		174 812	174 812
Leverantörsskulder		3 708	59 713
Aktuell skatteskuld		0	3 870
Övriga skulder	11	0	233 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	525 945	498 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>704 465</u>	<u>969 767</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 700 560</b>	<b>15 476 460</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</b>			
Fastighetsinteckningar	13	12 080 400	12 080 400
		<u>12 080 400</u>	<u>12 080 400</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-178 565	-379 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	206 504	204 548
Erhållen ränta mm	1 303	15 452
Erlagd ränta	-411 032	-438 816
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-381 790</b>	<b>-598 096</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	48 068
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 267	5 568
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-56 005	-1 109 265
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-212 027	201 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-663 089</b>	<b>-1 451 778</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-180 575
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	15 510
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-165 065</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	252 508	279 837
Amortering långfristiga lån	-174 812	-524 812
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>77 696</b>	<b>-244 975</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-585 393</b>	<b>-1 861 818</b>
Likvida medel vid årets början	1 424 835	3 286 653
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>839 442</b>	<b>1 424 835</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år, 1 %

Markanläggningar 10-50 år, 2-10 %

Inventarier och installationer 25 år, 4 %

Avskrivningar på byggnad 1,5 % av anskaffningsvärdet t o m 2002. Fr o m 2003, 1 %.

Avskrivningar på fastighetsförbättring 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på datainventarier 30 % av anskaffningsvärdet.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Föreningen gör en årlig avsättning med 0,3 % av taxeringsvärdet.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter har utbetalats med 12 512 kr enligt beslut av föreningsstämma.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter	1 382 197	1 384 033
	Hysesintäkter lokaler	310 178	309 246
	Övriga intäkter	10 502	5 625
	Balkongfond	6 351	0
		<u>1 709 228</u>	<u>1 698 904</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Utdelning försäkring	7 316	7 080
	Övrigt	870	870
		<u>8 186</u>	<u>7 950</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel	33 618	34 919
	Städ	35 863	41 567
	Reparationer och underhåll	827 781	904 590
	EI	43 091	44 013
	Uppvärmning	330 551	322 336
	Vatten och avlopp	44 443	44 406
	Sophämtning	38 225	47 116
	Kabel-TV, bredband	82 941	79 993
	Övriga driftkostnader	24 114	148 554
		<u>1 460 627</u>	<u>1 667 494</u>
<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Förvaltningsarvode	54 644	55 140
	Revision	20 000	-2 500
	Styrelsearvode inkl soc avgifter	12 512	28 255
	Övriga administrationskostnader	38 087	25 493
		<u>125 243</u>	<u>106 388</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	17 706 646	17 526 071
	Inköp	0	167 975
	Försäljningar/utrangeringar	0	12 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 706 646	17 706 646
	Ingående avskrivningar	-3 703 319	-3 498 771
	Årets avskrivningar	-206 504	-204 548
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 909 823	-3 703 319
	Utgående redovisat värde	13 796 823	14 003 327
	Redovisat värde byggnader	13 493 223	36 091
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	13 458 584	13 663 636
	Redovisat värde mark	303 600	303 600
		27 255 407	14 003 327
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 060 000	55 298 000
	varav byggnader:	27 576 000	26 121 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	5 800	5 800
	Utrangeringar	-5 800	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 800
	Ingående avskrivningar	-5 800	-5 800
	Utrangeringar	5 800	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-5 800
	Utgående redovisat värde	0	0
<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	0	15 510
	Omklassificeringar	0	-15 510
	Utgående redovisat värde	0	0
	Balkongprojekt har färdigställts 2013.		
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Brandkontoret	3 988	3 922
	Com Hem	20 741	20 734
	Deloitte	14 071	0
		38 800	24 656



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	98 825	1 227 000	1 241 463	983 125	-235 269
Kapitaltillskott			252 508		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				165 894	-165 894
Nyttjande av yttre fond				-549 975	549 975
Årets förlust					-588 294
Belopp vid årets utgång	98 825	1 227 000	1 493 971	599 044	-439 482

### Not 10 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	699 248	758 228
Amortering efter 5 år	10 317 489	10 433 321
	11 016 737	11 191 549

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
Nordea	2015-06-17	3,600	85 068	2 892 190
Nordea	2016-08-17	3,950		2 078 231
Nordea	rörligt	3,568	89 744	2 921 128
Nordea	2014-11-19	3,550		3 300 000
Totalt per 2013-12-31			174 812	11 191 549

För uppgifter om aktuell fördelning mellan gemensamma och individuella lånedelarna hänvisas till förvaltningsberättelsen.

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Inbetalning från medlem	0	233 102
	0	233 102

Balkonger har färdigställts 2013.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Upplupen ränta	55 554	59 343
Fjärrvärme	43 512	56 607
El	3 600	3 967
Övriga upplupna kostnader	42 239	46 213
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	381 040	332 140
	525 945	498 270

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	98 825	1 227 000	1 241 463	983 125	-235 269
Kapitaltillskott			252 508		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				165 894	-165 894
Nyttjande av yttre fond				-549 975	549 975
Årets förlust					-588 294
Belopp vid årets utgång	98 825	1 227 000	1 493 971	599 044	-439 482

### Not 10 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	699 248	758 228
Amortering efter 5 år	10 317 489	10 433 321
	11 016 737	11 191 549

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
Nordea	2015-06-17	3,600	85 068	2 892 190
Nordea	2016-08-17	3,950		2 078 231
Nordea	rörligt	3,568	89 744	2 921 128
Nordea	2014-11-19	3,550		3 300 000
Totalt per 2013-12-31			174 812	11 191 549

För uppgifter om aktuell fördelning mellan gemensamma och individuella lånedelarna hänvisas till förvaltningsberättelsen.

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Inbetalning från medlem	0	233 102
	0	233 102

Balkonger har färdigställts 2013.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Upplupen ränta	55 554	59 343
Fjärrvärme	43 512	56 607
El	3 600	3 967
Övriga upplupna kostnader	42 239	46 213
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	381 040	332 140
	525 945	498 270

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

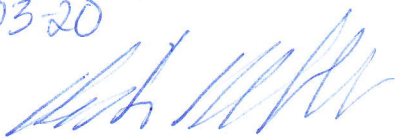
Not 13 Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	2013-12-31	2012-12-31
NB Hypotek	443 000	443 000
NB Hypotek	5 952 000	5 952 000
NB Hypotek	3 205 000	3 205 000
NB Hypotek	399 000	399 000
NB Hypotek	2 081 000	2 081 000
	<hr/>	<hr/>
	12 080 000	12 080 000

STOCKHOLM

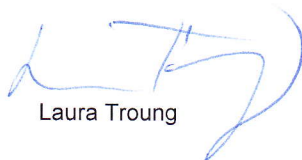
2014-03-20



Marie Frost

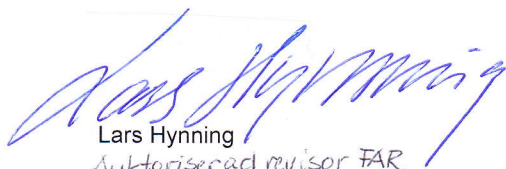


Henrik Pettersson



Laura Troung

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-03-23



Lars Hynning

Auktoriserad revisor FAR



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Norrgård u.p.a.  
Org.nr. 702001-5470

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Norrgård u.p.a. 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### ***Övriga upplysningar***

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Norrgård u.p.a. 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 revisions sed 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 och föreningens stadgar.

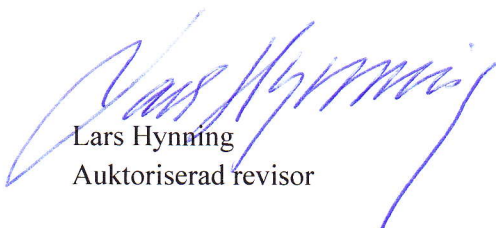
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 23 mars 2014



Lars Hynning  
Auktoriserad revisor

**Fördelning av de individuella lånen per 2013-12-31**

Lägenhet nummer	Andel (%)	Belopp (kr)
4	2,5596	63 446
5	0,0000	-
6	5,0252	124 563
7	1,7385	43 092
8	3,3060	81 947
9	0,0000	-
10	4,3006	106 600
11	0,0000	-
12	3,3277	82 485
13	5,4756	135 725
14	4,3944	108 926
15	2,0901	51 808
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	3,7563	93 109
19	0,0000	-
20	3,3398	82 786
21	5,6297	139 544
22/23	0,0000	-
24	4,9483	122 655
25	3,3759	83 679
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	2,2026	54 598
29	1,7625	43 689
30	3,1037	76 933
31	1,9288	47 809
32/33	0,0000	-
34	1,8757	46 494
35	2,1960	54 434
36	3,2844	81 412
37	2,9978	74 308
38	1,9192	47 571
39	2,2514	55 807
40	0,0000	-
41	3,5276	87 440
42/43	0,0000	-
44	7,3562	182 340
45	4,6043	114 128
46	7,7221	191 411
<b>Summa</b>	<b>100,0000</b>	<b>2 478 736</b>