

Årsredovisning för

BRF Narva

716416-5248

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10
Upplysningar till balansräkning	11
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Narva med organisationsnummer 716416-5248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det tekniska förvaltningsavtalet med Fastighetsägarna Service AB upphävdes av styrelsen i september. Anledning till uppsägningen var undermålig och obefintlig förvaltning i kombination med avtalsbrott av den tidigare förvaltaren JWN.

Efter uppsägning av det tekniska förvaltningsavtalet vara det naturligt för styrelsen att även säga upp det ekonomiska förvaltningsavtalet med Fastighetsägarna Service AB.

Nytt ekonomiskt förvaltningsavtal har träffats med BoVera Konsult AB fr.o.m. 2015-01-01.

Nytt tekniskt förvaltningsavtal har träffats med Teknikförvaltning i Stockholm AB fr.o.m.2014-11-18.

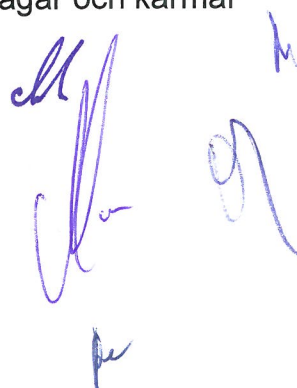
Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2014

Föreningens ventilationssystem har rengjorts och nya frånluftsfläktar har monterats på tak. Gårdshuset har bibehållit sina självdregssystem. Bättringsmålning av samtliga trapphus och hisskorgen i 23:an har utförts. Utvändig målning av entréporterna till 21:an, 23:an och 83:an har utförts. Högtryckspolning av samtliga stammar inklusive vattenlås från kök, badrum och WC har genomförts.

Framtida underhåll

Följande renoveringar planeras

- Renovering av gatufasaden till Narvavägen 23
- Förbättring av fogar tegelfasaden på Harpan 28
- Målning av samtliga balkonger
- Målning av utsatta och väderbitna fönsterbågar och karmar



- Renovering av fasader mot gårdar
- Byte av 600 kvm plåttak och målning av resterande tak
- Förbättring av säkerhetsutrustning på tak
- Renovering av skorstenshuvar

Renoveringar och andra arbeten sker enligt plan som styrelsen upprättar i samråd med förvaltare.

Medlemmar

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-10. På stämman deltog 19 st. medlemmar personligen eller genom ombud. Föreningen hade vid årets slut 40 st. medlemmar.

Av föreningens 40 st. medlemslägenheter har 4 st. överlåtits under året. Föreningen upplåter 40 st. bostäder och 3 st. lokaler med hyresrätt.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Harpan 28 och Harpan 32 i Stockholms kommun omfattande adresserna Narvavägen 19, 21 & 23 och Linnégatan 83. Brf Narva bildades år 1978. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

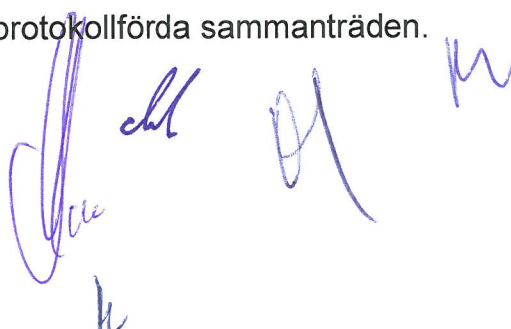
Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande medlemmar:

Peter Endre	Ordförande
Bo Klevenstedt	Sekreterare
Andreas Hessler	Ledamot
MacDonald Lundgren	Ledamot
Yvette Gustafsson	Ledamot
Per Ellingsen	Suppleant
Fredrik Lundberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening och dessutom av en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st. protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisor har varit auktoriserad revisor Johan Kaiser och ordinarie föreningsvald revisor Gösta Scher med Pär Edin som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mats Hesselstedt och Nina Linander.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and two smaller ones on the right, with initials 'M' and 'h' below them.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Hyrorna för lokaler anpassas successivt vid hyresavtalens utgång.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 346	4 219	4 242	4 042	4 114
Rörelseresultat	1 361	1 275	1 374	437	-3 702
Resultat efter fin. poster	1 092	955	942	38	-3 945
Balansomslutning	23 503	21 065	20 719	21 045	22 395

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-14 730 435
Årets resultat	1 092 889

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	-127 889
Balanserat resultat	-13 765 435

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 322 755	4 178 115
Övriga rörelseintäkter	2	23 100	40 568
Summa rörelseintäkter		<u>4 345 855</u>	<u>4 218 683</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 203 564	-2 463 419
Underhållskostnader	4	-454 612	-153 768
Avskrivningar		-326 296	-326 296
Summa rörelsekostnader		<u>-2 984 472</u>	<u>-2 943 483</u>
Rörelseresultat		<u>1 361 383</u>	<u>1 275 200</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 292	423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 786	-320 844
Summa finansiella poster		<u>-268 494</u>	<u>-320 421</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 092 889</u>	<u>954 779</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>1 092 889</u>	<u>954 779</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>1 092 889</u>	<u>954 779</u>

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 754 754	19 081 050
Summa materiella anläggningstillgångar		18 754 754	19 081 050
Summa anläggningstillgångar		18 754 754	19 081 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 375	-259 713
Övriga fordringar		214 623	113 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 092	87 559
Summa kortfristiga fordringar		297 090	-58 722
Kassa och bank	6	4 451 274	1 781 274
Kassa och bank		4 451 274	1 781 274
Summa kassa och bank		4 451 274	1 781 274
Summa omsättningstillgångar		4 748 364	1 722 552
SUMMA TILLGÅNGAR		23 503 118	20 803 602

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 554 806	4 554 806
Upplåtelseavgifter		6 070 999	6 070 999
Fond för yttre underhåll		1 405 871	1 277 982
Kapitaltillskott		10 500 000	10 500 000
Summa bundet eget kapital		22 531 676	22 403 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 044 284	-15 871 174
Årets resultat		1 092 889	954 779
Summa fritt eget kapital		-13 951 395	-14 916 395
Summa eget kapital		8 580 281	7 487 392
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 488 010	12 488 010
Summa långfristiga skulder		12 488 010	12 488 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		188 326	231 745
Skatteskulder		204 694	199 126
Övriga skulder		218 328	225 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 823 479	171 964
Summa kortfristiga skulder		2 434 827	828 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 503 118	20 803 602

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 192 300	33 192 300
Summa ställda säkerheter	33 192 300	33 192 300

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 273 407	2 260 633
Hyror	2 008 468	1 915 257
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 742	2 225
Utdelning Brandkontoret	25 138	-
	<u>4 322 755</u>	<u>4 178 115</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	-	23 794
Övrigt	23 100	16 774
Summa	<u>23 100</u>	<u>40 568</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	97 885	27 931
Städning	142 515	165 265
Trädgårdsskötsel	5 186	102 548
Snöröjning	7 839	59 481
Sotning	-	18 722
Reparationer	344 668	341 691
El	77 070	107 439
Uppvärmning	808 001	847 909
Vatten	61 125	55 073
Sophämtning	81 497	77 125
Försäkringspremie	110 351	103 248
Fastighetsavgift bostäder	48 200	48 400
Fastighetsskatt lokaler	138 240	167 760
Övriga fastighetskostnader	10 641	19 475
Kabel-tv/Bredband/IT	44 239	43 297
Revisionsarvode	25 000	30 945
Förvaltningsarvode ekonomi	97 666	102 605
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 634	-
Panter och överlåtelser	15 742	-
Förvaltningsarvode teknik	29 472	45 050
Juridiska åtgärder	19 760	73 326
Övriga externa tjänster	29 833	26 129
	<u>2 203 564</u>	<u>2 463 419</u>



Not 4 Underhåll

	2014	2013
Lokaler	-	28 262
Gemensamma utrymmen	36 543	26 201
VA/Sanitet	62 011	-
Ventilation	148 330	-
Byggnad	207 728	-
Mark	-	99 305
Summa	454 612	153 768

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 629 602	32 629 602
-Ombyggnad	2 000 000	2 000 000
-Mark	8 000 000	8 000 000
	<u>42 629 602</u>	<u>42 629 602</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 548 552	-23 222 256
-Årets avskrivning enligt plan	-326 296	-326 296
	<u>-23 874 848</u>	<u>-23 548 552</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 754 754	19 081 050
Taxeringsvärde		
Byggnader	53 000 000	53 000 000
Mark	64 200 000	64 200 000
	<u>117 200 000</u>	<u>117 200 000</u>
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	15 200 000	15 200 000
	<u>117 200 000</u>	<u>117 200 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2014	2013
Plusgiro	-	181 260
SEB	2 671 410	1 338 923
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 779 864	261 091
Summa	4 451 274	1 781 274

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 554 806	6 070 999	1 277 982	-15 871 174	954 779	7 487 392
Dispositon enligt stämmobelsut			127 889	826 890	-954 779	
Årets resultat					1 092 889	1 092 889
Belopp vid årets utgång	4 554 806	6 070 999	1 405 871	-15 044 284	1 092 889	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			22 531 676	-14 916 395		8 580 281


Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEB		1,93%	2 988 010		2 988 010
SEB		1,93%	1 000 000		1 000 000
SEB		1,72%	1 500 000		1 500 000
SEB		1,81%	1 500 000		1 500 000
SEB		1,93%	2 000 000		2 000 000
SEB		1,61%	2 000 000		2 000 000
SEB		1,64%	1 500 000		1 500 000
			12 488 010		12 488 010

ehk
Bl
g
h

Underskrifter

Stockholm 2015-04-08

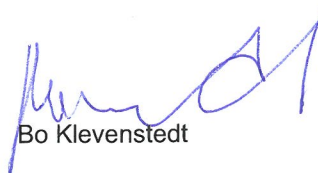


Peter Endre

Yvette Gustafsson

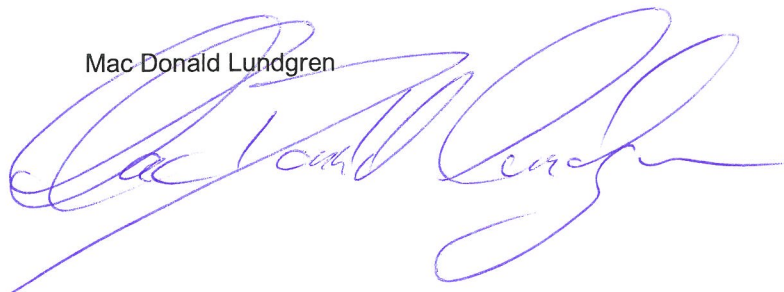


Andreas Hessler



Bo Klevenstedt


Mac Donald Lundgren



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-12



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor



Gösta Scher
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Narva
Org.nr. 716416-5248

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Narva för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Narva för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20150412

Johan Kajser
Auktoriserad revisor

Gösta Scher
Lekmannarevisor