

Årsredovisning 2013

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013



Bostadsrättsföreningen Naturporten

769615-8901

Verksamhetsberättelse

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Barbro Lilja, ordförande
Caroline Thunström, vice ordförande
Sven-Eric Asplund, ekonomiansvarig
Barbro Hindberg, sekreterare
Emilia Darsell, suppleant
Mattias Forsell, suppleant

Styrelsens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet eller av två ordinarie ledamöter i förening.

14 protokollförda sammanträden har hållits. Suppleanterna har deltagit i mötena.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Brattander och Anna Frenzel.

Revisor

Revisor har varit Bo Mannby.

Styrelsens inre arbete

Arbetet i styrelsen styrs av en arbetsordning som reglerar dagordningen vid styrelsemötena, hantering av protokoll, sekretessfrågor, ordförandens, ekonomiansvariges och sekreterarens uppgifter, delegation, dokumentation samt information till föreningens medlemmar.

Två permanenta arbetsgrupper har funnits; en ekonomigrupp och en trivsel- och trädgårdsgrupp. Ekonomigruppen har bestått av två styrelseledamöter och revisorssuppleanten. Trivsel- och trädgårdsgruppen har bestått av sex personer. Dessutom har tillfälliga arbetsgrupper för frågor rörande garantibesiktningen och föreningens dokumentation funnits.

Dokumentationsgruppen har gått igenom samtliga dokument från föreningens bildande fram till i dag. Ett dokumentationssystem har tagits fram och papperen sorterats i pärmar. Bland annat finns nu en pärm för varje port och en flik för varje lägenhet som gör det möjligt att följa vad som händer i varje lägenhet över tid.

Enligt stadgarna, § 14, åligger det styrelsen att minst en gång årligen besiktiga föreningens hus och tillgångar. Utsedda styrelseledamöter har vid besiktningen gjort bedömningen att fastigheten är i gott skick. Veckovis tillsyn görs av Åkerlunds fastighetsservice.

Styrelsen har lämnat synpunkter på planförslaget beträffande Kanslichefen 1 (skogsdungen bakom parkeringen) till stadsbyggnadskontoret och stadsdelsnämnden. Förslaget innebär bland annat att ett

hus med fem våningar ska byggas längs med parkeringen. Enligt styrelsens mening har förslaget allvarliga brister och bör omarbetas.

Information

Styrelsen informerar medlemmarna på tre olika sätt. Fyra informationsbrev har skrivits under året och lämnats till samtliga medlemmar. Nya anslagstavlor har köpts in och satts upp i portarna. Föreningen har också en hemsida – naturporten.se - som löpande uppdateras och där all viktig information finns samlad.

Garantiåtgärder

2010 gjordes garantibesiktningen. Sedan dess har styrelsen haft ett stort antal kontakter med Einar Mattsson (EM) för att få konstaterade brister åtgärdade. Mycket lite hände fram till 2013 då EM anställde en person med särskilt ansvar för garantifrågor. Han tog kontakt med samtliga entreprenörer med ansvar för att rätta till olika brister i lägenheter, allmänna utrymmen och på gården. Samarbetet mellan honom, samordnaren och styrelsen fungerade väl. Under försommaren renoverades fasaden mot Sockenvägen och gavlarna i huset med portarna 18 och 20. I augusti påbörjades resterande garantiarbeten. I slutet av året återstod bara enstaka åtgärder av vilka vissa inte varit möjliga att göra något åt under vintern.

Lamporna på toaletter och i klädkammare har gått sönder i anmärkningsvärt många lägenheter och inte gått att byta ut. Flera lägenheter har under lång tid varit utan fungerande belysning på toaletten och/eller i klädkammaren. Detta har lett till många kontakter med EM och den elfirma som installerat armaturen. Den har nu bytts ut i berörda lägenheter och elfirman har kontrollerat att det inte rör sig om något generellt elfel. Firman har skriftligen intygat att elinstallationerna uppfyller myndigheternas krav. En oberoende elektriker har också kontrollerat elinstallationen.

Utomhusarbeten

Trivsel- och trädgårdsgruppen har kontinuerligt arbetat med att hålla gården i gott skick, exempelvis köpt och planterat växter till blomlådorna, bytt ut växterna i rabatten till höger om port 18, gjort gräsklippningsschema, vattnat och rensat ogräs.

Gruppen har anordnat två arbetsdagar, en på våren och en på hösten, för att rensa, gräva, städa, plantera m. m. Uppslutningen har varit god. Det hela har avslutats med gemensam grillning på gården.

En kräftskiva och granresning med glögg har arrangerats.

Nya krokar har satts upp i cykelförrådet och gamla cyklar rensats ut.

Ett klotterskydd har satts upp av föreningens medlemmar. Som tack har de som utförde arbetet bjudits på middag. Till våren ska klättrväxter planteras framför staketet.

Det var glest mellan spjälorna i staketet mot Sockenvägen, vilket kunde utgöra en säkerhetsrisk för små barn. Mellanrummet har täppts till.

Under fönstren i förrådsbyggnaden fanns glipor som satts igen.

Förrådsbyggnaden och cykelförrådet har målats.

En lekstuga har köpts in och målats.

I stort sett allt utomhusarbete utom skottning och sandning utförs av föreningens medlemmar. Det skapar gemenskap och trivsel och innebär att kostnaderna kan hållas nere.

Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Fyra lägenheter har fått nya ägare under året. En lägenhet hyrs ut i andra hand.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Fastighetsägarna, intresseorganisation för fastighetsägare

Bostadsrätterna, intresseorganisation för bostadsrättsföreningar

Åkerlunds Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning

Winqvist & Österling, ekonomisk förvaltning

Securitas, larm vid akuta fastighetsproblem

Fortum, värme och el

Stockholms trafikkontor, sophantering

Lars Lundström Service, städning av portar

Keb Åkeri, snöröjning och sandning

Inspecta, inspektion av hissar

Telia, telefon till hisslarm

Comhem, kabelnät

OpenNet, bredbandsnät med fiberanslutning

Ekonomifrågor

Lån

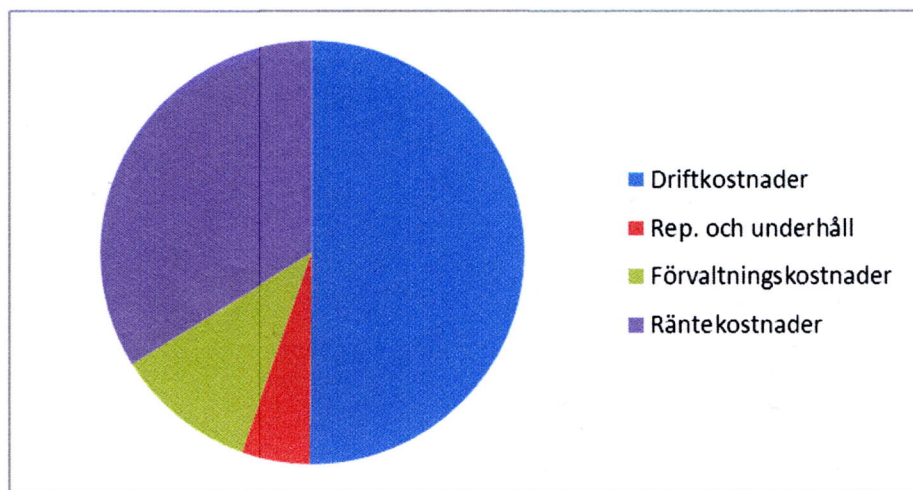
2013-12-31

Långivare	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Bundet till
Handelsbanken	7 000 000	3,77	2015-03-31
Handelsbanken	7 000 000	3,80	2014-03-31
Nordea	5 500 000	2,50	2014-03-31
	19 500 000		

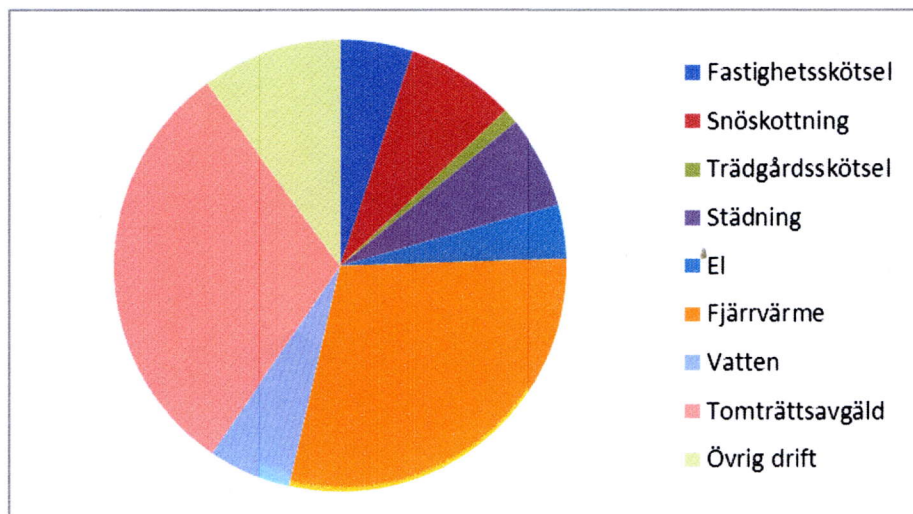
2014-04-03

Långivare	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Bundet till
Handelsbanken	7 000 000	3,77	2015-03-31
Swedbank	5 000 000	2,17	2016-02-25
Swedbank	7 000 000	2,011	2014-06-28
	19 000 000		

Fördelning av kostnader



Fördelning driftkostnader 2013



Årsavgifter

Inga planer finns på att under 2014 förändra årsavgifterna eller avgifterna för parkeringsplatser.

Underhållsplan

Styrelsen har tidigare beslutat att, mot bakgrund av att byggnaderna uppfördes så sent som 2008, inte utarbeta någon underhållsplan. Med stigande ålder ökar behovet av en underhållsplan alternativt en lägesbeskrivning av fastigheten. Styrelsen ska under det kommande verksamhetsåret ta ställning till hur en plan för underhåll av fastigheten ska utformas.

Avsättning till yttre fond

För att finansiera framtida större underhållsåtgärder ska medel avsättas i en yttre fond. Hur mycket som ska avsättas bestäms av den ekonomiska planen till dess vi har utarbetat en underhållsplan. Avsättningar görs inte i form av sparande på bankkonto utan som högre amorteringar än vad som anges i den ekonomiska planen. Det är ekonomiskt mer fördelaktigt att amortera på lånen än att spara på ett konto. Vid framtida behov av medel till underhåll tas nya lån upp.

Avskrivningar

Syftet med avskrivningar i en ekonomisk verksamhet är att synliggöra kostnader för förslitning av utrustning, vilket ger en mer rättvisande bild av resultatet. För en bostadsrättsförening innebär det att avskrivningen görs på byggnadsvärdet. För att lättare kunna jämföra föreningens årsresultat med andra föreningar har styrelsen, efter diskussioner med revisor och branschorganisationer, beslutat att ändra avskrivningarna från 1 % till 0.25 % per år. Detta innebär att vi övergår till så kallad progressiv avskrivning, vilket är den vanligaste modellen i nyare föreningar.

Balanserad vinst och förlust

Föreningen redovisar en stor balanserad förlust. Det förklaras av att vid bildandet av bostadsrättsföreningen Naturporten förvärvades aktierna i Naturporten Fastighets AB. Som ett resultat av denna transaktion uppstod en "förlust" på 9 032 973 kr. Samtidigt uppstod, enligt redovisningsreglerna, en möjlighet att skriva upp värdet av den förvärvade tomträtten med motsvarande belopp. Beloppen tar alltså ut varandra, men enligt redovisningsreglerna redovisades "förlusten" i resultatet för 2007 och ingår därmed i senare års balanserad förlust. Uppskrivningen redovisas under rubriken reservfond (tidigare kallad uppskrivningsfond).

Tidigare års avskrivning med 1 % har bidragit till att föreningen redovisat förlust varje år. Kassaflödet, d.v.s. inbetalningar minus utbetalningar, har däremot hela tiden varit positivt. Detta har inneburit att föreningen har amorterat 1 500 000 kronor på lånen. Det ska jämföras med en amortering på ca 500 000 kronor till och med 2013, vilket anges i den ekonomiska planen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-11 354 022
Årets resultat	113 601
Totalt	-11 240 421
Disponeras för:	
Avsättning till yttre fond	49 912
Balanseras i ny räkning	-11 290 333
Summa	-11 240 421

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 359 987	2 359 287
		2 359 987	2 359 287
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 027 819	-1 085 905
Reparation och underhåll	3	-107 273	-37 383
Övriga externa kostnader	4	-221 378	-191 318
Avskrivningar	5	-208 114	-814 536
Rörelseresultat		795 404	230 145
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 850	14 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 653	-745 000
Resultat efter finansiella poster		113 601	-500 515
Resultat före skatt		113 601	-500 515
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		113 601	-500 515

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 442 738	87 628 452
Summa anläggningstillgångar		87 442 738	87 628 452
Omsättningstillgångar			
Korlfristiga fordringar	6	-5	
Övriga fordringar			497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 565	100 189
		104 560	100 686
Kassa och bank		856 004	1 285 302
Summa omsättningstillgångar		960 564	1 385 988
SUMMA TILLGÅNGAR		88 403 302	89 014 440

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		70 615 000	70 615 000
Reservfond		9 032 973	9 032 973
Fond för vtire underhåll		137 407	56 600
		79 785 380	79 704 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 354 022	-10 772 701
Årets resultat		113 601	-500 515
		-11 240 421	-11 273 216
Summa eget kapital		68 544 959	68 431 357
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 500 000	20 000 000
		19 500 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 516	323 832
Övriga skulder		4 600	3 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	221 227	256 196
		358 343	583 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 403 302	89 014 440

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	20 500 000	20 500 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	20 500 000	20 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde.

Avskrivningsmodellen har ändrats från linjär till progressiv enligt praxis för nyare bostadsrättsföreningar.

Avskrivning av byggnader sker med 0.25% per år.

Avskrivning av inventarier görs med 20% per år.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	2 261 784	2 261 784
P-platser	98 200	97 500
Övriga intäkter	3	3
Summa	2 359 987	2 359 287

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	53 528	51 975
Snöskottning	80 187	172 966
Trädgårdsskötsel	11 019	12 560
Städning	67 131	88 586
Besiktningar	10 364	16 754
Fastighets El	39 765	41 367
Fjärrvärme	299 518	292 573
Vatten	61 184	57 002
Sophämtning	35 921	19 313
Tomträttsavgäld	312 512	312 512
Kabel-TV	56 690	14 225
Övrigt		6 072
Summa	1 027 819	1 085 905

Not 3 Rep o underhåll

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 2012-12-31</i>
Reparationer bostäder	1 344	8 916
Reparation gemensamma utrymmen	16 822	
Reparationer installationer	46 065	7 713
Reparation byggnader utvändigt	12 211	
Materialinköp	8 943	4 304
Underhåll installationer	17 285	16 450
Underhåll p-platser	4 603	
Summa	107 273	37 383

Not 4 Övriga kostnader

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 2012-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	24 560	23 687
Styrelsearvoden	66 085	53 557
Revisionsarvode	11 688	11 250
Arvoden förvaltning	71 243	73 561
Övriga förvaltningskostnader	47 801	29 263
	221 378	191 318

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 453 623	81 453 623
Tomträtt	9 432 973	9 432 973
	90 886 596	90 886 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 258 144	-2 443 608
-Årets avskrivning enligt plan	-203 634	-814 536
	-3 461 778	-3 258 144
Inventarier	22 400	
Avskrivning, inventarier	-4 480	
Redovisat värde vid årets slut	87 442 738	87 628 452
Taxeringsvärde byggnader:	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 800 000	10 800 000
	47 800 000	47 800 000

Not 6 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	-5	497
Summa	-5	497

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
ComHem	2 854	
Länsförsäkringar	21 663	20 216
Securitas	1 920	1 845
Tomträttsavgäld	78 128	78 128
Summa	104 565	100 189

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	70 615 000	9 032 973	56 600	-11 273 216
Disposition enl årsstämmobeslut			80 807	-80 807
Avsättning enligt stadgar				113 601
Årets resultat				
Belopp vid årets slut	70 615 000	9 032 973	137 407	-11 240 422

Not 9 Låneskulder

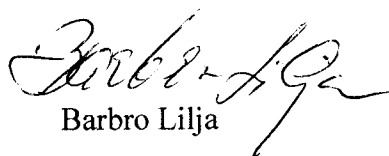
	<i>Ränta</i>	<i>Skuld</i>
Nordea, 3 mån	2,5	5 500 000
Stadshypotek, 2015-03-30	3,77	7 000 000
Stadshypotek, 2014-03-30	3,8	7 000 000
Summa		19 500 000

Not 10 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

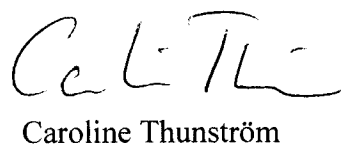
	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Sthlm Vatten		12 805
Fortum, El	2 499	4 587
Fortum, fjärrvärme	39 917	48 915
Snöröjning		17 250
Förutbetalda hyror	98 028	111 718
Styrelsearvoden	58 482	44 000
Revision	15 000	15 000
Övriat	7 301	1 921
Summa	221 227	256 196

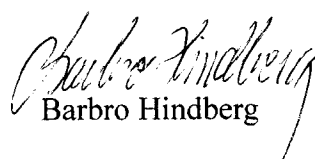
Underskrifter

Bagarmossen 2014-04-15

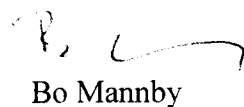

Barbro Lilja


Sven-Eric Asplund


Caroline Thunström


Barbro Hindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15


Bo Mannby

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Naturporten
Org nr 769615-8901

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Naturporten 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.

Då jag inte är utbildad revisor har jag endast ytlig kunskap om ovan nämnda standards. För att kompensera för detta har jag varit extra noggrann genom att kontrollera samtliga verifikat i de fall kostnaderna överstigit budgeten eller resultatet för föregående år. Där kostnaderna varit lägre eller i paritet med budget har flertalet, men inte alla, verifikat kontrollerats.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Naturporten 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

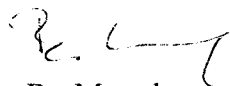
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

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

Stockholm den


Bo Mannby