

Brf Norrbacka
Org nr 789200-0402

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Norrliden 2, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1958-03-22. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 112 lägenheter och 2 lokaler. De två lokalerna håller vid upprättandet av årsredovisningen på att byggas om till bostadsrättslägenheter. På fastigheten finns även 117 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kokskåp
10 stycken	1 rum och kokvrå
19 stycken	2 rum och kök
39 stycken	3 rum och kök
23 stycken	4 rum och kök
14 stycken	5 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 369 m²

Total lokalyta: 282 m² (under ombyggnad till bostäder)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsjour har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Ordinarie fastighetsskötsel och städning har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare Thomas Mattsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åtta åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Nya balkonger (1991), byte av fönster etapp 1 (1993), byte av badrumsstammar och delar av köksstammar där köken ligger vägg i vägg med badrum, samt renovering av samtliga badrum (1996), byte av fönster etapp 2(1999), installation av bredband (2001), ny tvättstuga (2002), installation av nya hissar i långhuset och modernisering av bef. hissar i höghuset (2005), övergång till gemensam elmätning (2006), byte av lägenhetsdörrar (2008), byte av tak (2010), ombyggnad av ventilation (2011-2013), nyanläggning av 21 st parkeringsplatser med motorvärmare (2013), nya entrédörrar Kungsvägen 13 och Baldersvägen 50 (2014).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Revidering av föreningens ekonomiska plan har utförts under året med anledning av de tre nya lägenheter som håller på att byggas om i f d matbutikens lokaler. Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll under året för 355 837 kronor samt periodiskt underhåll för totalt 391 079 kr som bl a består av byte av entrédörrar Kungsvägen 13 och Baldersvägen 50, dräneringsarbeten samt nytt avlopp vid f d matbutiken, byte av aggregat i torkrumsavfuktare, statusbesiktning av el samt mark- och planteringsarbeten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2015 har styrelsen beslutat om att genomföra följande åtgärder: Uppgradering av växter i utemiljön, åtgärder efter genomförd besiktning av fastighetsel samt renovering av bastu och relax.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Åke Andersson	Ordförande
	Kenneth Eriksson	Vice ordförande
	Mats Bergström	Sekreterare
	Kersti Dennemo Karjel	Ledamot
	Anders Ahlman	Ledamot

Suppleant Bo Granlund

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	6 081	5 918			
Resultat efter finansiella poster	tkr	490	274			
Kassalikviditet	%	65	72	54	94	65
Soliditet	%	31	27			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	618	612	612	599	594
Driftskostnader per kvm	kr	386	382	429	396	396
Fastighetslån per kvm	kr	1 498	1 676	1 607	1 635	1 647
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	2,5	2,5	2,5	1,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	277 201
Årets resultat	490 337
	<hr/>
kronor	767 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	169 278
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	308 722
Balanseras i ny räkning	289 538
	<hr/>
kronor	767 538

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 081 269	5 918 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 343 238	-3 306 466
Övriga externa kostnader		-311 005	-311 518
Personalkostnader	4	-730 067	-727 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-940 718	-938 054
Summa rörelsekostnader		-5 325 028	-5 283 860
Rörelseresultat		756 241	634 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 204	3 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 108	-363 555
Summa finansiella poster		-265 904	-360 010
Resultat efter finansiella poster		490 337	274 424
Årets resultat		490 337	274 424

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 513 025	20 434 247
Maskiner och inventarier	6	23 802	36 119
Summa materiella anläggningstillgångar		19 536 827	20 470 366
Summa anläggningstillgångar		19 536 827	20 470 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	957
Övriga fordringar		17 759	108 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 544	71 973
Summa kortfristiga fordringar		251 303	181 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 078 180	1 390 053
Summa kassa och bank		1 078 180	1 390 053
Summa omsättningstillgångar		1 329 483	1 571 277
Summa tillgångar		20 866 310	22 041 643
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		5 355 172	5 085 172
Summa bundet eget kapital		5 871 020	5 601 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		277 201	272 777
Årets resultat		490 337	274 424
Summa fritt eget kapital		767 538	547 201
Summa eget kapital		6 638 558	6 148 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 208 224	13 712 306
Summa långfristiga skulder		12 208 224	13 712 306
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	759 080	787 785
Leverantörsskulder		260 251	417 794
Övriga skulder	10	184 435	162 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		815 762	813 337
Summa kortfristiga skulder		2 019 528	2 181 116
Summa eget kapital och skulder		20 866 310	22 041 643
Ställda säkerheter	11	20 199 300	20 199 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 084 362 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	5 329 320	5 225 112
Hyror lokaler	1 044	1 044
Hyror parkeringar	183 740	120 450
Gemensamhetsel	293 402	324 726
Gemensamt bredband och telefoni	201 600	201 600
Övriga intäkter	72 164	45 362
Summa	6 081 270	5 918 294

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	355 837	308 759
Periodiskt underhåll	391 079	301 514
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	57 719	56 665
Uppvärmningskostnad	1 124 862	1 153 718
Vatten- och avloppsavgifter	334 888	340 884
Elavgifter	427 726	463 689
Renhållning	181 522	163 364
Snöröjning	45 136	43 458
Förbrukningsinventarier/materiel	23 553	32 769
Fastighetsförsäkringar	56 693	56 777
TV, bredband och telefoni	203 659	221 197
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	140 564	139 780
Avgiftsförlust	0	23 893
Summa	3 343 238	3 306 467

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	59 400	58 500
Löner och ersättningar till övriga anställda	392 406	385 481
Moms fastighetsskötsel	129 189	129 361
Sociala avgifter enligt lag och avtal	149 072	154 480
Summa	730 067	727 822

Föreningen har under året haft en man anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 748 608	33 792 002
Årets aktiveringar	0	956 606
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	34 748 608	34 748 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 724 561	-13 804 567
Årets avskrivning	-921 222	-919 994
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 645 783	-14 724 561
Mark	410 200	410 200
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	19 513 025	20 434 247
Taxeringsvärde byggnader	41 066 000	41 066 000
Taxeringsvärde mark	15 360 000	15 360 000
	<hr/>	<hr/>
	56 426 000	56 426 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	426 000	426 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	139 589	139 589
Utrangering av maskiner o inventarier	-5 149	0
Årets anskaffningar	7 179	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	141 619	139 589
Ingående ackumulerad avskrivning	-103 470	-85 410
Utrangering av maskiner o inventarier	5 149	0
Årets avskrivning	-19 496	-18 060
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 817	-103 470
Summa bokfört värde	23 802	36 119

Not 7 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Plusgiro	0	450
Nordea	1 078 180	1 389 603
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 078 180	1 390 053

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	515 848	5 085 172	272 777	274 424	6 148 221
Avsättning till fond för yttre underhåll		390 000	-390 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-120 000	120 000		
Omföring av föregående års resultat			274 424	-274 424	
Årets resultat				490 337	490 337
Belopp vid årets utgång	515 848	5 355 172	277 201	490 337	6 638 558

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	Amortering <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,14%	400 000	4 635 000	2015-12-28
SEB	1,15%	25 000	1 106 250	3 mån
SEB	1,15%	52 260	2 560 240	3 mån
SEB	1,29%	281 820	4 665 815	3 mån
Summa fastighetslån		759 080	12 967 305	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-759 080	
Summa långfristig del			12 208 225	

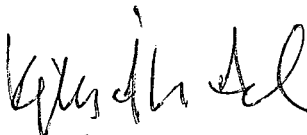
Not 10 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	28 048	25 872
Sociala avgifter	27 198	24 760
Momsskuld	129 189	111 568
Summa	184 435	162 200

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

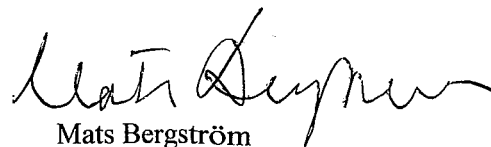
Sundsvall 2015-03-11



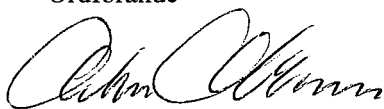
Kjell-Åke Andersson
Ordförande



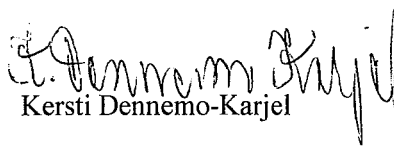
Kenneth Eriksson



Mats Bergström



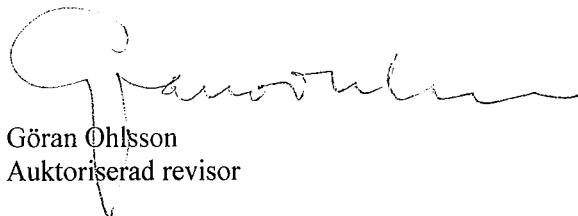
Anders Ahlman



Kersti Dennemo-Karjel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrbacka org. nr 789200-0402

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka 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.

Revisorernas 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 Bostadsrättsföreningen Norrbackas 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrbacka 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.

Revisorernas 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

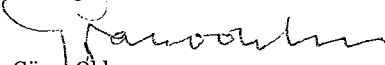
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 23 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor