

Bostadsrättsföreningen

Norrbacka

Årsredovisning 2011

Brf Norrbacka
Org nr 789200-0402

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 112 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 84 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

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. Fr o m 2012 övergår försäkringen till Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011-04-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Åke Andersson Kenneth Eriksson Mats Bergström Kersti Dennemo-Karjel Anders Ahlman	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Karin Persson	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Hans Pettersson (sammankallande) Håkan Samuelsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sju protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2011-04-14.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	94	65	67	26	36
Årsavgift bostäder, gemonstnitt per kvm	kr	614	594	594	566	566
Driftskostnader per kvm	kr	396	396	399	388	369
Fastighetslån per kvm	kr	1 635	1 647	1 772	1 883	1 839
Genomsnittlig skuldränta	%	2,5	1,1	1,5	4,7	4,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötare har varit Thomas Mattsson.

Fastighetens tekniska skick

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).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 11 överlåtelse skett.

Förutom det löpande underhållet för 400 498 kronor har periodiskt underhåll utförts enligt följande:

- Åtgärdat missljud från kylkompressorer i Matlusth butik: 45 322 kronor
- Brandskyddsåtgärder och montering av branddörrar i källarutrymmen: 61 894 kronor
- Föreningen har även påbörjat arbeten med att förbättra ventilationen i fastigheten. Årets utgift uppgår till 1 092 783 kronor, varav 80% aktiveras och bokförs i balansräkningen under pågående arbete. Resterande 218 557 kronor bokförs under periodiskt underhåll. Totalt beräknas åtgärden uppgå till 2,4 milj kronor. För att finansiera projektet har avgifterna höjts med 3 % 1 oktober 2011 samt att föreningen ökar belåningen med 1milj kronor och minskar de löpande amorteringarna under 2012 med 432 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	267 389
Årets resultat	498 700
	<hr/>
kronor	<u>766 089</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	550 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-52 000
i ny räkning överförs	268 089
	<hr/>
kronor	<u>766 089</u>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2011	2010
Föreningens intäkter	2	5 881 450	5 863 681
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-726 271	-1 077 965
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-160 244	-157 444
Driftskostnader	4	-3 423 682	-3 427 097
Avskrivningar		-732 372	-745 573
Rörelseresultat		838 881	455 602
Ränteintäkter		6 027	566
Räntekostnader	5	-346 208	-157 128
Resultat efter finansiella poster		498 700	299 040
Årets vinst		<u>498 700</u>	<u>299 040</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-550 000	-378 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		52 000	80 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		<u>700</u>	<u>1 040</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 584 317	19 296 254
Pågående arbete	7	874 226	0
Maskiner och inventarier	8	73 268	3 405
Summa anläggningstillgångar		19 531 811	19 299 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 581	0
Övriga kortfristiga fordringar		124 361	76 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	519	29 335
		150 461	106 137
Kassa och bankmedel	10	1 501 022	1 160 600
Summa omsättningstillgångar		1 651 483	1 266 737
Summa tillgångar		21 183 294	20 566 396
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 848	515 848
Fastighetens underhållsfond		4 459 172	4 161 172
		4 975 020	4 677 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		267 389	266 349
Årets vinst		498 700	299 040
		766 089	565 389
Summa eget kapital		5 741 109	5 242 409
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 691 905	13 376 006
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	457 000	877 900
Leverantörsskulder		426 246	204 044
Övriga kortfristiga skulder	13	69 206	64 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	797 828	801 233
Summa kortfristiga skulder		1 750 280	1 947 981
Summa eget kapital och skulder		21 183 294	20 566 396
Ställda säkerheter	15	20 199 300	20 199 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning	20 år
Inventarier och maskiner	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.

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.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter	5 140 752	5 088 385
Hyror lokaler	16 332	15 058
Hyror parkeringar	107 416	106 648
Gemensamhetsel	373 650	373 050
Gemensamt bredband och telefoni	199 680	203 520
Övriga intäkter	43 620	77 020
Summa	5 881 450	5 863 681

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	48 345	13 666
Hissar	135 487	82 155
Elinstallationer	24 748	49 926
Tvättstugor	15 824	8 909
Värmeinstallationer	12 928	18 456
Ventilation och sanitet	35 398	58 676
Maskiner	11 081	12 356
Trädgårdsanläggning	8 042	11 866
Konsultarvoden	20 412	31 267
Försäkringsskador	88 233	0
	400 498	287 277
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	107 216	686 567
Målningsarbeten	0	38 766
Tvättstugor	0	65 355
Ventilation och sanitet	218 557	0
	325 773	790 688
Summa	726 271	1 077 965

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	33 183	54 982
Uppvärmningskostnad	933 335	1 029 747
Rengöring ventilation, brandskydd	9 816	0
Vatten- och avloppsavgifter	338 279	328 305
Elavgifter	582 141	554 917
Renhållning	138 252	149 064
Snöröjning	113 271	98 915
Förbrukningsinventarier/materiel	24 389	20 958
Fastighetsförsäkringar	48 390	46 086
TV, bredband och telefoni	212 354	206 042
Förvaltnings- och externa kostnader	320 804	291 469
Styrelse- och mötesarvoden	46 500	36 080
Löner och kostnadsersättningar	488 673	472 947
Sociala avgifter	134 295	137 583
Summa	3 423 682	3 427 095

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

Not 5 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	346 208	168 729
Avgår räntebidrag	0	-11 601
Summa	346 208	157 128

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 846 496	30 846 496
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	299 480	299 480
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	31 145 976	31 145 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 259 922	-11 543 413
Årets avskrivning	-711 936	-716 509
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 971 858	-12 259 922
Mark	410 200	410 200
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	18 584 318	19 296 254
Taxeringsvärde byggnader	39 102 000	39 102 000
Taxeringsvärde mark	13 340 000	13 340 000
	<hr/>	<hr/>
	52 442 000	52 442 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	1 442 000	1 442 000

Not 7 Pågående arbete

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ventilation	874 226	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	874 226	0

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	240 274	240 274
Utrangering av maskiner o inventarier	-190 984	0
Årets anskaffningar	90 299	0
Ingående ackumulerad avskrivning	-236 869	-207 805
Utrangering av maskiner o inventarier	190 984	0
Årets avskrivning	-20 436	-29 064
	<hr/>	<hr/>
Summa	73 268	3 405

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Mitt Sverige Vatten	0	28 816
Radiotjänst i Kiruna	519	519
	<hr/>	<hr/>
Summa	519	29 335

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Nordea	1 501 022	1 160 600
Summa	1 501 022	1 160 600

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2011-01-01	515 848	4 161 172	266 349	299 040	5 242 409
Avsättning till underhållsfond		378 000	-378 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-80 000	80 000		-
Omföring av föregående års resultat			299 040	-299 040	-
Årets resultat				498 700	498 700
Eget kapital 2011-12-31	515 848	4 459 172	267 389	498 700	5 741 109

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	2,66%	222 000	5 946 000	2013-12-28
SEB	2,90%	25 000	1 181 250	2012-11-28
SEB	2,20%	210 000	2 717 500	Rörligt
SEB	2,88%		395 156	Rörligt
SEB	2,70%		3 909 000	Rörligt
Summa fastighetslån		457 000	14 148 906	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-457 000	
Summa långfristig del			13 691 906	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Personalskatt	21 884	18 224
Sociala avgifter	20 603	0
Momsskuld	26 719	46 580
Summa	69 206	64 804

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	14 645
Upplupen löneskatt	3 373	3 373
Övriga upplupna kostnader	278 147	329 257
Förutbetalda hyror och avgifter	516 308	453 958
Summa	797 828	801 233

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar SEB	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

Sundsvall 2012-04-03



Kjell-Ake Andersson
Ordförande



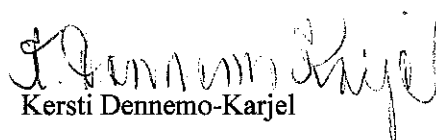
Kenneth Eriksson



Mats Bergström



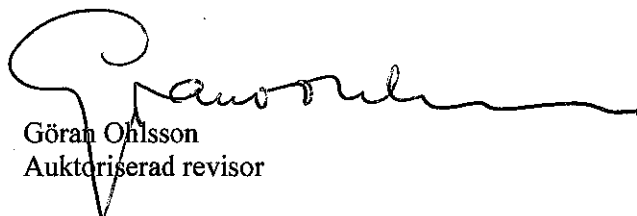
Anders Ahlman



Kersti Dennemo-Karjel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrbacka org. nr 789200-0402

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka för år 2011.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrbacka för år 2011.

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 revisionsmed 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 25 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor