

Brf Norrbacka
Org nr 789200-0402

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. De två lokalerna håller vid upprättandet av årsredovisningen på att byggas om till bostadsrättslägenheter. 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 fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-04-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Åke Andersson	Ordförande
	Kenneth Eriksson	Vice ordförande
	Mats Bergström	Sekreterare
	Kersti Dennemo-Karjel	Ledamot
	Anders Ahlman	Ledamot
Suppleant	Karin Persson	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft åtta protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2012-04-25. Föreningen hade även en extra föreningsstämman 2012-10-23 där man fattade beslut om att nuvarande butikslokal får byggas om till bostäder och att årsavgifterna för de blivande bostäderna jämställs med övriga bostadsrättslägenheter i föreningen.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2012	2011	2010	2009	2008
Kassalikviditet	%	54	94	65	67	26
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	612	599	594	594	566
Driftskostnader per kvm	kr	429	396	396	399	388
Fastighetslån per kvm	kr	1 607	1 635	1 647	1 772	1 883
Genomsnittlig skuldränta	%	2,5	2,5	1,1	1,5	4,7

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 sex 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 (2011-2012).

Verksamheten under det gångna året

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

Förutom det löpande underhållet för 333 179 kronor har föreningen under året fortsatt med ombyggnaden av ventilationen som påbörjades under föregående bokslutsår. Åtgärden uppgick till totalt 3,3 milj kronor för de båda åren och finansieras genom höjning av årsavgifterna med 3% 1 oktober 2011, minskning av de löpande amorteringarna samt nyupplåning med totalt 2 milj kronor (varav 1 milj lyfts i början av 2013). 80% av åtgärden aktiveras och skrivs av under 30 år och resterande del kostnadsförs i resultaträkningen. (se not 3, 6 och 7).

Övrigt periodiskt underhåll som utförts under året är installation av branddörrar i källgångar och utbyte av kallmangel i tvättstugan (not 3).

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	268 089
Årets resultat	132 688
	<hr/>
	kronor 400 777

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	485 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-357 000
i ny räkning överförs	272 777
	<hr/>
	kronor 400 777

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	6 043 917	5 881 450
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-817 609	-726 271
Fastighetskatt och fastighetsavgift		-167 300	-160 244
Driftkostnader	4	-3 716 301	-3 423 682
Avskrivningar		-851 798	-732 372
Rörelseresultat		490 909	838 881
Ränteintäkter		952	6 027
Räntekostnader		-359 173	-346 208
Resultat efter finansiella poster		132 688	498 700
Årets vinst		132 688	498 700
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-485 000	-550 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		357 000	52 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		4 688	700

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 397 635	18 584 317
Pågående arbete	6	0	874 226
Maskiner och inventarier	7	54 179	73 268
Summa anläggningstillgångar		20 451 814	19 531 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		61 685	25 581
Övriga kortfristiga fordringar		27 369	124 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 674	519
		148 728	150 461
Kassa och bankmedel	9	700 504	1 501 022
Summa omsättningstillgångar		849 232	1 651 483
Summa tillgångar		21 301 046	21 183 294
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 848	515 848
Fastighetens underhållsfond		4 957 172	4 459 172
		5 473 020	4 975 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		268 089	267 389
Årets vinst		132 688	498 700
		400 777	766 089
Summa eget kapital		5 873 797	5 741 109
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	13 882 906	13 691 905
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	25 000	457 000
Leverantörsskulder		295 439	426 246
Övriga kortfristiga skulder	12	68 024	69 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 155 880	797 828
Summa kortfristiga skulder		1 544 343	1 750 280
Summa eget kapital och skulder		21 301 046	21 183 294
Ställda säkerheter	14	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.

Investeringar på byggnaden skrivs, från och med bokslutet 2012, av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperioder (20-50 år).

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>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter	5 246 230	5 140 752
Hyror lokaler	12 510	16 332
Hyror parkeringar	106 962	107 416
Gemensamhetsel	401 868	373 650
Gemensamt bredband och telefoni	201 600	199 680
Övriga intäkter	74 747	43 620
Summa	6 043 917	5 881 450

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	17 797	48 345
Hissar	102 110	135 487
Elinstallationer	4 935	24 748
Tvättstugor	31 953	15 824
Värmeinstallationer	27 464	12 928
Ventilation och sanitet	49 362	35 398
Maskiner	4 363	11 081
Trädgårdsanläggning	60 511	8 042
Konsultarvoden	23 840	20 412
Försäkringsskador	10 844	88 233
	333 179	400 498
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	107 216
Elinstallationer	21 744	0
Tvättstugor	19 721	0
Ventilation och sanitet	442 965	218 557
	484 430	325 773
Summa	817 609	726 271

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	70 802	33 183
Uppvärmningskostnad	1 103 026	933 335
Rengöring ventilation, brandskydd	0	9 816
Vatten- och avloppsavgifter	387 668	338 279
Elavgifter	582 949	582 141
Renhållning	158 438	138 252
Snöröjning	90 558	113 271
Förbrukningsinventarier/materiel	27 768	24 389
Fastighetsförsäkringar	55 145	48 390
TV, bredband och telefoni	219 660	212 354
Förvaltnings- och externa kostnader	288 506	320 804
Befarad avgiftsförlust	47 279	0
Styrelse- och mötesarvoden	47 000	46 500
Löner och kostnadsersättningar	491 129	488 673
Sociala avgifter	146 373	134 295
Summa	3 716 301	3 423 682

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 145 976	31 145 976
Årets aktiveringar	2 646 026	0
Utgående anskaffningsvärde	33 792 002	31 145 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 971 858	-12 259 922
Årets avskrivning	-832 709	-711 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 804 567	-12 971 858
Mark	410 200	410 200
Summa bokfört värde	20 397 635	18 584 318
Taxeringsvärde byggnader	39 102 000	39 102 000
Taxeringsvärde mark	13 340 000	13 340 000
	52 442 000	52 442 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	1 442 000	1 442 000

Not 6 Pågående arbete

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	874 226	0
Under året nedlagda kostnader	2 214 765	1 092 783
Under året genomförda omfördelningar	-3 088 991	-218 557
Summa	0	874 226

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	139 589	240 274
Utrangering av maskiner o inventarier	0	-190 984
Årets anskaffningar	0	90 299
Utgående anskaffningsvärde	139 589	139 589
Ingående ackumulerad avskrivning	-66 321	-236 869
Utrangering av maskiner o inventarier	0	190 984
Årets avskrivning	-19 089	-20 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 410	-66 321
Summa bokfört värde	54 179	73 268

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Mitt Sverige Vatten	31 368	0
Radiotjänst i Kiruna	519	519
Sundsvalls kommun	2 211	0
Årsavgifter	25 576	0
Summa	59 674	519

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Nordea	700 505	1 501 022
Summa	700 505	1 501 022

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-01-01	515 848	4 459 172	267 389	498 700	5 741 109
Avsättning till underhållsfond		550 000	-550 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 000	52 000		
Omföring av föregående års resultat			498 700	-498 700	
Årets resultat				<u>132 688</u>	<u>132 688</u>
Eget kapital 2012-12-31	515 848	4 957 172	268 089	132 688	5 873 797

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	2,66%		5 835 000	2013-12-28
SEB	2,55%	25 000	1 156 250	2012-11-28
SEB	2,44%		2 612 500	Rörligt
SEB	2,97%		395 156	Rörligt
SEB	2,66%		<u>3 909 000</u>	Rörligt
Summa fastighetslån		25 000	13 907 906	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-25 000	
Summa långfristig del			13 882 906	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Personalskatt	22 176	21 884
Sociala avgifter	21 635	20 603
Momsskuld	24 213	26 719
Summa	68 024	69 206


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 543	0
Övriga upplupna kostnader	994 090	281 520
Förutbetalda hyror och avgifter	158 247	516 308
Summa	1 155 880	797 828

Not 14 Ställda säkerheter

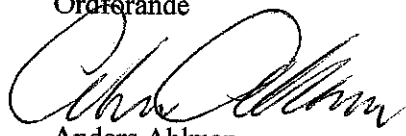
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	20 199 300	20 199 300
	<u>20 199 300</u>	<u>20 199 300</u>

Sundsvall 2013- 04-08


Kjell-Åke Andersson
Ordförande


Kenneth Eriksson

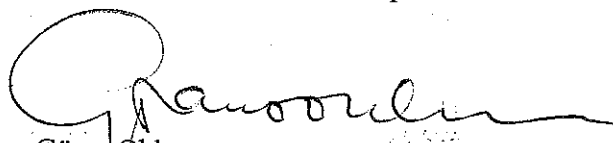

Mats Bergström


Anders Ahlman


Kersti Dennemo-Karjel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

02

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 2012.

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 2012 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 2012.

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.

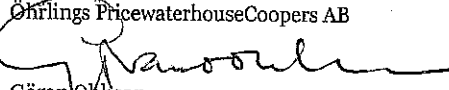
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 17 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor