

**Brf Norrbacka**  
**Org nr 789200-0402**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

### 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 117 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och koksåp
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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 282 m<sup>2</sup> (under ombyggnad till bostäder)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-04-23 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 2013-04-23.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	72	54	94	65	67
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	612	612	599	594	594
Driftskostnader per kvm	kr	415	429	396	396	399
Fastighetslån per kvm	kr	1 676	1 607	1 635	1 647	1 772
Genomsnittlig skuldränta	%	2,5	2,5	2,5	1,1	1,5

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 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 (2011-2013), nyanläggning av 21 st parkeringsplatser med motovärmare (2013)

## Verksamheten under det gångna året

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

Förutom det löpande underhållet för 308 759 kronor har föreningen under året slutfört ombyggnaden av ventilationen som inleddes år 2011. Årets kostnader uppgick till 179 324 kronor varav 80% aktiveras och skrivs av under 30 år. Totalt uppgick åtgärderna till 3,5 milj kronor.

Föreningen har dessutom anlagt 21 st nya parkeringsplatser med motorvärmare för 813 147 kronor, bytt ut stolpbelysning för 82 750 kronor, byte av tvättmaskiner för 82 244 kronor, byte av tryckkärl för 47 425 kronor och utfört mark- och planteringsarbeten för 53 230 kronor.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	272 777
Årets resultat	274 424
	<hr/>
	547 201
	<hr/>
	kronor

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	390 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-120 000
i ny räkning överförs	277 201
	<hr/>
	547 201
	<hr/>
	kronor

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>5 918 293</b>	<b>6 043 917</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-610 272	-817 609
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-139 780	-167 300
Driftkostnader	4	-3 595 753	-3 716 301
Avskrivningar		-938 054	-851 798
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 434</b>	<b>490 909</b>
Ränteintäkter		3 545	952
Räntekostnader		-363 555	-359 173
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>274 424</b>	<b>132 688</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>274 424</b>	<b>132 688</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-390 000	-485 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		120 000	357 000
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>4 424</b>	<b>4 688</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 434 247	20 397 635
Maskiner och inventarier	6	36 119	54 179
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 470 366</b>	<b>20 451 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		957	61 685
Övriga kortfristiga fordringar		108 294	27 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 973	59 674
		<b>181 224</b>	<b>148 728</b>
Kassa och bankmedel	8	1 390 053	700 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 571 277</b>	<b>849 232</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 041 643</b>	<b>21 301 046</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 848	515 848
Fastighetens underhållsfond		5 085 172	4 957 172
		<b>5 601 020</b>	<b>5 473 020</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		272 777	268 089
Årets vinst		274 424	132 688
		<b>547 201</b>	<b>400 777</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 148 221</b>	<b>5 873 797</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	13 712 306	13 882 906
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	787 785	25 000
Leverantörsskulder		417 794	295 439
Övriga kortfristiga skulder	11	162 200	68 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	813 337	1 155 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 181 116</b>	<b>1 544 343</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 041 643</b>	<b>21 301 046</b>
Ställda säkerheter	13	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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter	5 225 112	5 246 230
Hyror lokaler	1 044	12 510
Hyror parkeringar	120 450	106 962
Gemensamhetsel	324 726	401 868
Gemensamt bredband och telefoni	201 600	201 600
Övriga intäkter	45 362	74 747
<b>Summa</b>	<b>5 918 294</b>	<b>6 043 917</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	41 967	17 797
Hissar	89 819	102 110
Elinstallationer	28 043	4 935
Tvättstugor	11 843	31 953
Värmeinstallationer	48 928	27 464
Ventilation och sanitet	31 726	49 362
Maskiner	5 559	4 363
Trädgårdsanläggning	26 308	60 511
Konsultarvoden	24 566	23 840
Försäkringsskador	0	10 844
	<hr/> 308 759	<hr/> 333 179
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Elinstallationer	82 750	21 744
Tvättstugor	82 244	19 721
Värmeinstallationer	47 425	0
Ventilation och sanitet	35 865	442 965
Trädgårdsanläggning	53 230	0
	<hr/> 301 514	<hr/> 484 430
<b>Summa</b>	<b>610 273</b>	<b>817 609</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	56 665	70 802
Uppvärmningskostnad	1 153 718	1 103 026
Vatten- och avloppsavgifter	340 884	387 668
Elavgifter	463 689	582 949
Renhållning	163 364	158 438
Snöröjning	43 458	90 558
Förbrukningsinventarier/materiel	32 769	27 768
Fastighetsförsäkringar	56 777	55 145
TV, bredband och telefoni	221 197	219 660
Förvaltnings- och externa kostnader	311 518	288 506
Avgiftsförlust	23 893	47 279
Styrelse- och mötesarvoden	58 500	47 000
Löner och kostnadsersättningar	514 842	491 129
Sociala avgifter	154 480	146 373
<b>Summa</b>	<b>3 595 754</b>	<b>3 716 301</b>

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 792 002	31 145 976
Årets aktiveringar	956 606	2 646 026
Utgående anskaffningsvärde	34 748 608	33 792 002
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 804 567	-12 971 858
Årets avskrivning	-919 994	-832 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 724 561	-13 804 567
Mark	410 200	410 200
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>20 434 247</b>	<b>20 397 635</b>
Taxeringsvärde byggnader	41 066 000	39 102 000
Taxeringsvärde mark	15 360 000	13 340 000
	56 426 000	52 442 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 000 000	51 000 000
Lokaler	426 000	1 442 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	139 589	139 589
Utgående anskaffningsvärde	139 589	139 589
Ingående ackumulerad avskrivning	-85 410	-66 321
Årets avskrivning	-18 060	-19 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 470	-85 410
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>36 119</b>	<b>54 179</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Mitt Sverige Vatten	0	31 368
Radiotjänst i Kiruna	519	519
Sundsvalls kommun	2 210	2 211
Årsavgifter	0	25 576
Brf Björkliden	522	0
Förvaltnings AB Castor	68 722	0
<b>Summa</b>	<b>71 973</b>	<b>59 674</b>

**Not 8 Kassa och bankmedel**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Plusgiro	450	0
Nordea	1 389 603	700 505
<b>Summa</b>	<b>1 390 053</b>	<b>700 505</b>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	515 848	4 957 172	268 089	132 688	5 873 797
Avsättning till underhållsfond		485 000	-485 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-357 000	357 000		
Omföring av föregående års resultat			132 688	-132 688	
Årets resultat				274 424	274 424
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	515 848	5 085 172	272 777	274 424	6 148 221

**Not 10 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	2,04%	400 000	5 535 000	3 mån
SEB	2,10%	25 000	1 131 250	3 mån
SEB	2,10%	88 065	2 612 500	3 mån
SEB	2,00%	42 900	373 706	3 mån
SEB	2,05%	231 820	4 847 635	3 mån
Summa fastighetslån		787 785	14 500 091	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-787 785	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>13 712 306</b>	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	25 872	22 176
Sociala avgifter	24 760	21 635
Momsskuld	111 568	24 213
<b>Summa</b>	<b>162 200</b>	<b>68 024</b>

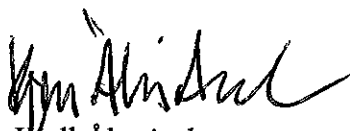
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	3 543
Övriga upplupna kostnader	338 886	994 090
Förutbetalda hyror och avgifter	474 451	158 247
<b>Summa</b>	<b>813 337</b>	<b>1 155 880</b>

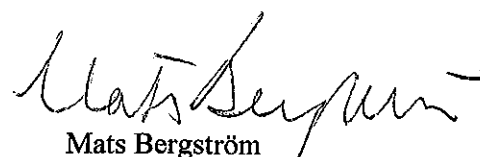
**Not 13 Ställda säkerheter**


	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	20 199 300	20 199 300
	<b>20 199 300</b>	<b>20 199 300</b>

Sundsvall 2014-03-26

  
Kjell-Åke Andersson  
Ordförande

  
Kenneth Eriksson

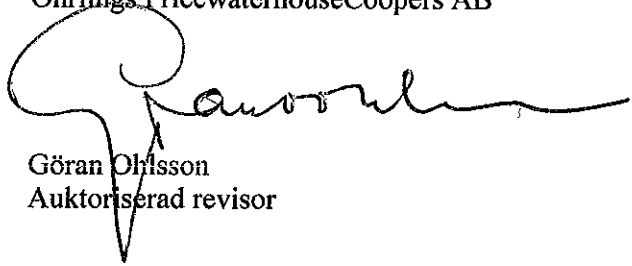
  
Mats Bergström

  
Anders Ahlman

  
Kersti Dennemo-Karjel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15

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 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.

##### *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 2013 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 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 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 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 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 15 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor