Brf Norrbacka
Org nr 789200-0402

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 anställde fastighetsskötare Thomas Mattsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande sju 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.
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll under året för 274 189 kronor samt periodiskt underhåll för totalt 530 107 kronor som bl a består av besiktning, revision samt elinstallationer i samtliga hus och åtgärdande av besiktningsanmärkningar, installation av ny tvättmaskin, diverse arbeten i anslutning till f d matbutiken, smörjning av fönterbeslag samt mark- och planteringsarbeten.
Utöver årets löpande amorteringar av föreningens lån har även extra amortering utförts med 500 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2016 har styrelsen beslutat om att genomföra följande åtgärder: Renovering av bastu och relax, filmning av avlopp och ev. markåtgärder f d fotbollsplan.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-04-15 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 åtta protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	6 138	6 081	5 918	6 044	5 881
Resultat efter finansiella poster	tkr	590	490	274		
Kassalikviditet	%	66	65	72	54	94
Soliditet	%	36	31	27		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	618	618	612	612	599
Driftskostnader per kvm	kr	391	386	382	429	396
Fastighetslån per kvm	kr	1 353	1 498	1 676	1 607	1 635
Genomsnittlig skuldränta	%	1,0	2,0	2,5	2,5	2,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		289 537
Årets resultat		589 805
	kronor	**879 342**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering		169 278
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		408 722
Balanseras i ny räkning		301 342
	kronor	**879 342**

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 138 479	6 081 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 386 515	-3 343 238
Övriga externa kostnader		-355 184	-311 005
Personalkostnader	4	-745 157	-730 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-933 905	-940 718
Summa rörelsekostnader		**-5 420 761**	**-5 325 028**
Rörelseresultat		**717 718**	**756 241**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	2 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 972	-268 108
Summa finansiella poster		**-127 913**	**-265 904**
Resultat efter finansiella poster		**589 805**	**490 337**
Årets resultat		**589 805**	**490 337**

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 598 615	19 513 025
Maskiner och inventarier	6	4 307	23 802
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 602 922**	**19 536 827**
Summa anläggningstillgångar		**18 602 922**	**19 536 827**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 937	0
Övriga fordringar		29	17 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 669	233 544
Summa kortfristiga fordringar		**210 635**	**251 303**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 369 337	1 078 180
Summa kassa och bank		**1 369 337**	**1 078 180**
Summa omsättningstillgångar		**1 579 972**	**1 329 483**
Summa tillgångar		**20 182 894**	**20 866 310**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		5 833 172	5 355 172
Summa bundet eget kapital		**6 349 020**	**5 871 020**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		289 537	277 201
Årets resultat		589 805	490 337
Summa fritt eget kapital		**879 342**	**767 538**
Summa eget kapital		**7 228 362**	**6 638 558**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 549 145	12 208 224
Summa långfristiga skulder		**10 549 145**	**12 208 224**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	1 159 080	759 080
Leverantörsskulder		222 315	260 251
Övriga skulder	10	188 344	184 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		835 648	815 762
Summa kortfristiga skulder		**2 405 387**	**2 019 528**
Summa eget kapital och skulder		**20 182 894**	**20 866 310**
Ställda säkerheter	11	20 199 300	20 199 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	5 329 320	5 329 320
Hyror lokaler	1 044	1 044
Hyror parkeringar	185 184	183 740
Gemensamhetsel	346 396	293 402
Gemensamt bredband och telefoni	201 600	201 600
Övriga intäkter	74 935	72 164
Summa	**6 138 479**	**6 081 270**

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	274 189	355 837
Periodiskt underhåll	530 107	391 079
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	27 305	57 719
Uppvärmningskostnad	1 051 866	1 124 862
Vatten- och avloppsavgifter	316 125	334 888
Elavgifter	472 384	427 726
Renhållning	192 290	181 522
Snöröjning	65 941	45 136
Förbrukningsinventarier/materiel	31 245	23 553
Fastighetsförsäkringar	58 855	56 693
TV, bredband och telefoni	222 732	203 659
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	143 476	140 564
Summa	**3 386 515**	**3 343 238**

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Arvoden till styrelsen	70 000	59 400
Löner och ersättningar till övriga anställda	387 028	392 406
Moms fastighetsskötsel	131 204	129 189
Sociala avgifter enligt lag och avtal	156 925	149 072
Summa	**745 157**	**730 067**

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

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 748 608	34 748 608
Utgående anskaffningsvärde	34 748 608	34 748 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 645 783	-14 724 561
Årets avskrivning	-914 410	-921 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 560 193	-15 645 783
Mark	410 200	410 200
Summa bokfört värde	**18 598 615**	**19 513 025**
Taxeringsvärde byggnader	41 066 000	41 066 000
Taxeringsvärde mark	15 360 000	15 360 000
	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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	141 619	139 589
Utrangering av maskiner o inventarier	0	-5 149
Årets anskaffningar	0	7 179
Utgående anskaffningsvärde	141 619	141 619
Ingående ackumulerad avskrivning	-117 817	-103 470
Utrangering av maskiner o inventarier	0	5 149
Årets avskrivning	-19 495	-19 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 312	-117 817
Summa bokfört värde	**4 307**	**23 802**

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea	1 369 337	1 078 180
Summa	**1 369 337**	**1 078 180**

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	515 848	5 355 172	277 201	490 337	6 638 558
Avsättning till fond för yttre underhåll		478 000	-478 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			490 337	-490 337	
Årets resultat				589 805	589 805
Belopp vid årets utgång	515 848	5 833 172	289 537	589 805	7 228 362

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
SEB	0,24%	400 000	3 735 000	Rörlig
SEB	0,24%	425 000	1 081 250	Rörlig
SEB	0,24%	52 260	2 507 980	Rörlig
SEB	0,98%	281 820	4 383 995	3 mån
Summa fastighetslån		1 159 080	11 708 225	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-1 159 080	
Summa långfristig del			**10 549 145**	

Not 10 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalskatt	29 177	28 048
Sociala avgifter	27 963	27 198
Momsskuld	131 204	129 189
Summa	**188 344**	**184 435**

Not 11 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	**20 199 300**

Sundsvall 2016- 03-14

Kjell-Åke Andersson
Ordförande

Kenneth Eriksson

Mats Bergström

Anders Ahlman

Kersti Dennemo-Karjel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 03- 24

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 21 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor