

BRF NORRBY

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Norrby till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 3 juni 2014 kl. 19.00 i **nya föreningslokalen** Synålsvägen 24 1 tr.

Legitimation medtages !

Dagordning

- § 1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- § 2. Val av ordförande för stämman
- § 3. Val av protokollförare för stämman
- § 4. Val av justeringsmän, tillika rösträknare
- § 5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 6. Styrelsens årsredovisning
- § 7. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande, se bilaga
- § 8. Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 9. Beslut i anledning av föreningens resultatdisposition enligt balansräkningen
- § 10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 11. Fråga om arvoden
- § 12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 13. Val av revisorer och suppleanter
- § 14. Val av tre ledamöter i valberedningen
- § 15. Övriga frågor. Sådana ärenden kommer att anslås på föreningsexpeditionens fönster senast fem dagar före stämman

Ärende, som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman, skall stadgeenligt skriftligen vara styrelsen tillhanda senast 10 dagar före föreningsstämman (dvs. den 23 maj 2014). Dessa ärenden anslås på föreningsexpeditionens fönster senast fem dagar före stämman.

Medlem som ej kan närvara vid stämman har enligt § 35 i stadgarna rätt att utöva sin rösträtt genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas vid årsmötet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Bromma i april 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY



Bostadsrättsföreningen Norrby

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2013

Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Viktor Lidström	ordförande
Öivind Toverud	vice ordförande
Thomas Lundh	sekreterare
Joanna Björkman	ledamot från föreningsstämman 2012
John Reinholdsson	ledamot från 2012 genom fyllnadsval

Öivind Toverud, Thomas Lundh och John Reinholdsson omvaldes vid föreningsstämman 2013.

Styrelsesuppleanter

Ritva Jacobsson	omval vid stämman 2013
Fredrik Göransson	omval vid stämman 2013
Cecilia Johansson	omval vid stämman 2013
Pia Norrman	omval vid stämman 2013
Viktor Ölen	omval vid stämman 2013

Ordinarie ledamöter väljs för två år. Revisorer och suppleanter väljs varje år. I tur att avgå ur styrelsen är Viktor Lidström och Joanna Björkman.

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC
Marina Stålnäbb	föreningens revisor

Revisorssuppleanter

PwC
Gunnel Träskman

Valberedning

Gunilla Lejonkvist sammankallande
Lars Nyman
P O Nilsson

Samtliga i valberedningen omvaldes vid stämman 2013.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening. Viktor Lidström och Öivind Toverud har tillika representerat föreningen i den samarbetskommitté med Brf Brickbandet, som berör frågor inom samarbetsavtalets ram.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden samt yttre och inre besiktning. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013.

WCS

Sammanträdesarvode till styrelsen har uppgått till 38 500 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått med 41 254 kr. Arbetet uppgick till i snitt 12,5 tim/mån under året (utöver styrelsemöten). Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. Arvoden redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

STYRELSEN INFORMERAR OM ÅRET SOM GICK

Bilagat till denna årsredovisning finns protokoll från yttre besiktning (bilaga 1) samt revisionsberättelsen (bilaga 2).

Under året har följande arbeten och förbättringar skett:

Fastigheter:

Ombyggnad av gamla tvättstugan till ny föreningslokal Synålsvägen 24	703 750 kr*
Inredning ny föreningslokal Synålsvägen 24	118 750
Målning trapphus Synålsvägen 24	15 000
Nya avloppsledningar källare Galonvägen 2-32 (hus 10, 12, 13)	596 250
Nya porttavlor i samtliga 42 portar	82 125
Ny LED-belysning i källare Synålsv 4-20, Synålsv 3-29, Galonv 2-32 (hus 4-13)	210 000
Målning cykelrum Synålsv 4-20, Synålsv 3-29, Galonv 2-32 (hus 4-13)	81 250
Ny LED-belysning i 41 trapphus	153 750
Belysning pollare Galonvägen 2-32 (hus 10, 12, 13)	156 250
Ny trappa till tvättstugan och uteplats i marknivå Synålsvägen 24	35 000
* Beloppet inkluderar påbörjade och betalade arbeten 2012 där en del av förbättringskostnaden avseende föreningslokal ingick i bokslutet för 2012. Alla angivna belopp inkluderar moms.	

Det löpande underhållet för år 2013 har uppgått till 995 048 kr (2012 523 594 kr)
I kostnaderna för löpande underhåll ingår även sådant löpande underhåll som inte tillhör något direkt förbättringsarbete.

Värmesystem:

Föreningen har varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät sedan maj 2010.

Övrigt:

Föreningen har ny ekonomisk förvaltare AdEx Fastighetsutveckling, sedan 1 januari 2013.

INFÖR 2014

Planerade arbeten 2014

Nya dörrar i 43 portar

Stambyte avlopp källare i hus 1 Kvbv 85-87, hus 4 Kvbv 67-69, hus 5 Kvbv 61-63

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en vinst om 664 980 kr (2012 en vinst med 649 812 kr). Föreningens belåning får, jämfört med andra föreningar av motsvarande storlek, anses vara låg.

Samarbetsavtal med Brf Brickbandet

Brf Norrby och Brf Brickbandet har sedan 1994 ett samarbetsavtal som reglerar bland annat hantering av gemensamma lokaler och personal. Efter uppdatering trädde ett nytt avtal i kraft den 1 jan 2007. Omförhandling av detta avtal genomfördes under 2011 med ikraftträdande av det nya avtalet 1 jan 2012 med två års löptid. De gemensamma kostnaderna för personal fördelas enligt gällande avtal efter procentalen 34,5 % för Brf Norrby och 65,5 % för Brf Brickbandet.

Kostnaderna för personalen delas enligt samarbetsavtalet mellan Brf Brickbandet och Brf Norrby. Kostnaden för Brf Norrbys andel faktureras till självkostnadspris. Kostnaden för Brf Norrby uppgick under 2013 till 1 013 821 kr.

Aktuell lånestruktur per 2013-12-31

De totala räntekostnaderna 2013 uppgick till 620 451 kr (2012 707 369 kr). Under året har inga nya lån tagits. Fördelning av lånen, samtliga med 3 månaders bindningstid framgår enligt nedan

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	13 170	2,52%	2014-02-13
Stadshypotek	2 000	2,40%	2014-02-28
Stadshypotek	1 550	2,17%	2014-03-27
Stadshypotek	2 000	2,32%	2014-03-13
Stadshypotek	2 486*	2,46%	2014-03-01

*6262 kr amorterat per tillfälle (4 ggr) under 2013.

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår därmed till 21 206 tkr (2012 21 231 tkr).

Månadsavgifterna

Senaste avgiftshöjningen skedde 1 oktober 2013 med 3 % och uppgick därmed till i genomsnitt 580 kr/kvm.

Nyckeltal

Nedan redovisas några nyckeltal för föreningen:

Lån per kvadratmeter bostadsyta: 1 337 kr
Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta: 43 kr
Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 39 kr
Drift per kvadratmeter totalyta: 341 kr
Värme per kvadratmeter totalyta: 135 kr
El per kvadratmeter totalyta: 9 kr

Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 210 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av taxeringsvärde. Fastighetsskatt för 2013 har erlagts med 401 560 kr.

4
14

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år	1 603 862
Årets resultat	<u>664 980</u>
	<u>2 268 842</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2013-12-31 efter dessa dispositioner	<u>2 243 242</u>
	<u>2 268 842</u>

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2013-12-31 till 363 479 kr. Föreningens ekonomiska ställning framgår av resultat- och balansräkningen.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt 13 fastigheter, kv. Norrby Båtsmanstorp 1-3, kv. Linneskåpet 1-3, kv. Örngottet 1, Klädkammaren 1, kv. Sparlakanet 1-2 samt kv. Sybågen 1-3. Föreningen består av 289 medlemmar, 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåttna med bostadsrätt.

Den sammanlagda ytan är 16 024 kvm och lägenhetsfördelningen är följande:

36 st enkelrum	å 14,5 kvm
60 st 1 rok	å 44,0 kvm
96 st 2 rok	å 59,5 kvm
71 st 3 rok	å 73,0 kvm
24 st 3 rok	å 75,0 kvm

Dessutom finns 18 större lokaler och ett fåtal mindre typ källarskrubbar. De små lokaler (6-10 kvm) som tidigare funnits i cykelrummen har rivits för att ge bättre plats för barnvagnar och cyklar i cykelrummen varför antalet lokaler har minskat betydligt.

Antalet p-platser uppgår nu till 107.

Föreningen uppfyller, med föreliggande fördelning av bostadslägenheter och lokaler, kriterierna för att betraktas som ett privatbostadsföretag vilket bl. a. innebär att intäkter från fastigheterna (och lägenheterna) inte beskattas.

4
12

Under perioden har 22 bostadsrätter bytt ägare till 100 % genom försäljning (2012 37 st) fördelade på 3 st 3 rok å 73 kvm, 1 st 3 rok å 75 kvm, 14 st 2 rok å 60 kvm, 73 st 1 rok å 44 kvm samt 1 st enkelrum å 15 kvm. Enkelrummet har överlåtits tillsammans med angränsande bostadsrätt. 4 bostadsrätter har överlåtits helt eller delvis genom arv, gåva eller bodelning.

Överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande basbelopp (1 113 kr 2013, 1 110 kr 2014) uttas av säljaren och skall utan särskild anmodan betalas in till Brf Norrbys bg 639-6337 samtidigt som överlåtelsehandlingarna lämnas in till föreningen.

Det sammanlagda taxeringsvärdet är för föreningens fastigheter 223 229 tkr varav för byggnader 123 545 tkr och för mark 99 684 tkr.

Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret gäller fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring för personal samt försäkring mot ohyra.

Fastigheterna är i gott skick. Sedan 2004 har bl.a. följande större renoveringar genomförts:

- 2013 Ombyggnad av gamla tvättstugan till ny föreningslokal Synålsvägen 24
Inredning ny föreningslokal Synålsvägen 24
Målning trapphus Synålsvägen 24
Nya avloppsledningar källare Galonvägen 2-32
Nya porttavlor i samtliga 42 portar
Ny LED-belysning i källare Synålsv 4-20, Synålsv 3-29, Galonv 2-32
Målning cykelrum Synålsv 4-20, Synålsv 3-29, Galonv 2-32
Ny LED-belysning i 41 trapphus
Komplettering av belysning med 17 pollare Galonvägen 2-32
Ny trappa till tvättstugan och uteplats i marknivå Synålsvägen 24
- 2012 Kvarnbacksvägen – upprustning av uteplatser samt ny belysning
Nya skorstensöverbeslag alla hus
Ny LED-belysning i cykelrum och källargång Kvarnbacksvägen hus 4, 5 och 6
Gamla tvättstugan Synålsvägen 24 – renovering till ny föreningslokal påbörjad
Ny ventilation Synålsvägen 24
- 2011 Ny tvättstuga jan - mars 2011
Synålsvägen syd, + anläggande av uteplatser balkongsidan
Belysning Synålsvägen 3- 29 balkongsidan
Stambyte samt iordningställande av badrum och trinett i lokal Synålsvägen 24 (f.d. panncentralen)
Ny port och målning golv i panncentralen
Gallerväggar avseende ny lokal för uthyrning i källarplan Synålsvägen 24
Rivning av oljepannor i Brickbandet, Brf Norrbys andel 34,5%.
Byte av avlopp Kvarnbacksvägen hus 2 och 6
- 2010 Dränering, byte av avlopp och ny belysning hus 9 och 11, Synålsvägen 3-29
Återställning av gårdar hus 9 och 11, 5 nya p-platser med belysning och anslutning motorvärmare, Synålsvägen 3-29
Byte dagvatten och återställning Synålsvägen 24
Rivning av pelletsförråd, värmepannor och återställning Synålsv. 24, anlägg 6 nya p-platser
Byte radiatorventiler och injustering
Panncentral nytt golv, ny belysning och målning
- 2009 Dränering av hus 7-8 Synålsvägen 4-20 samt återställning av gårdar inkl. nya rabatter, asfaltering och stensättning

9
12

- Ny föreningslokal, Synålsvägen 24.
- 2008 Dränering av hus 4-6 Kvarnbacksvägen samt återställning av gårdar inkl. nya rabatter, asfaltering och stensättning
- 2008 Obligatorisk ventilationskontroll
- 2007 Byte av kall- och varmvattenledningar till kök Kvarnbacksvägen, Synålsvägen (utom 19-29)
- 2006 Byte av vatten och avloppsstammar till WC-utrymme enkelrum, Galonvägen 2-32
- 2006 Byte av kall- och varmvattenledningar till kök Galonvägen 2-32
- 2005-2004 Dränering av hus 1-3 Kvarnbacksvägen och återställning gårdar inkl. nya rabatter, asfaltering och stensättning

PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2014-2018

- 2014 Nya dörrar i 43 portar
Nya avloppsledningar källare i hus 1 Kvbv 85-87, hus 4 Kvbv 67-69, hus 5 Kvbv 61-63
- 2015 Byte innerglas till energisparglas på alla 2-glasfönster i alla hus
- 2016 Putslagning och ommålning av fasader hus 1-6 Kvbv 55-87
- 2017 Putslagning och ommålning av fasader hus 7-10 Synålsv 4-20, Synålsv 19-29, Galonv 24-32
- 2018 Putslagning och ommålning av fasader hus 10-13 Synålsv 3-11, Galonvägen 2-32
Målning av samtliga trapphus

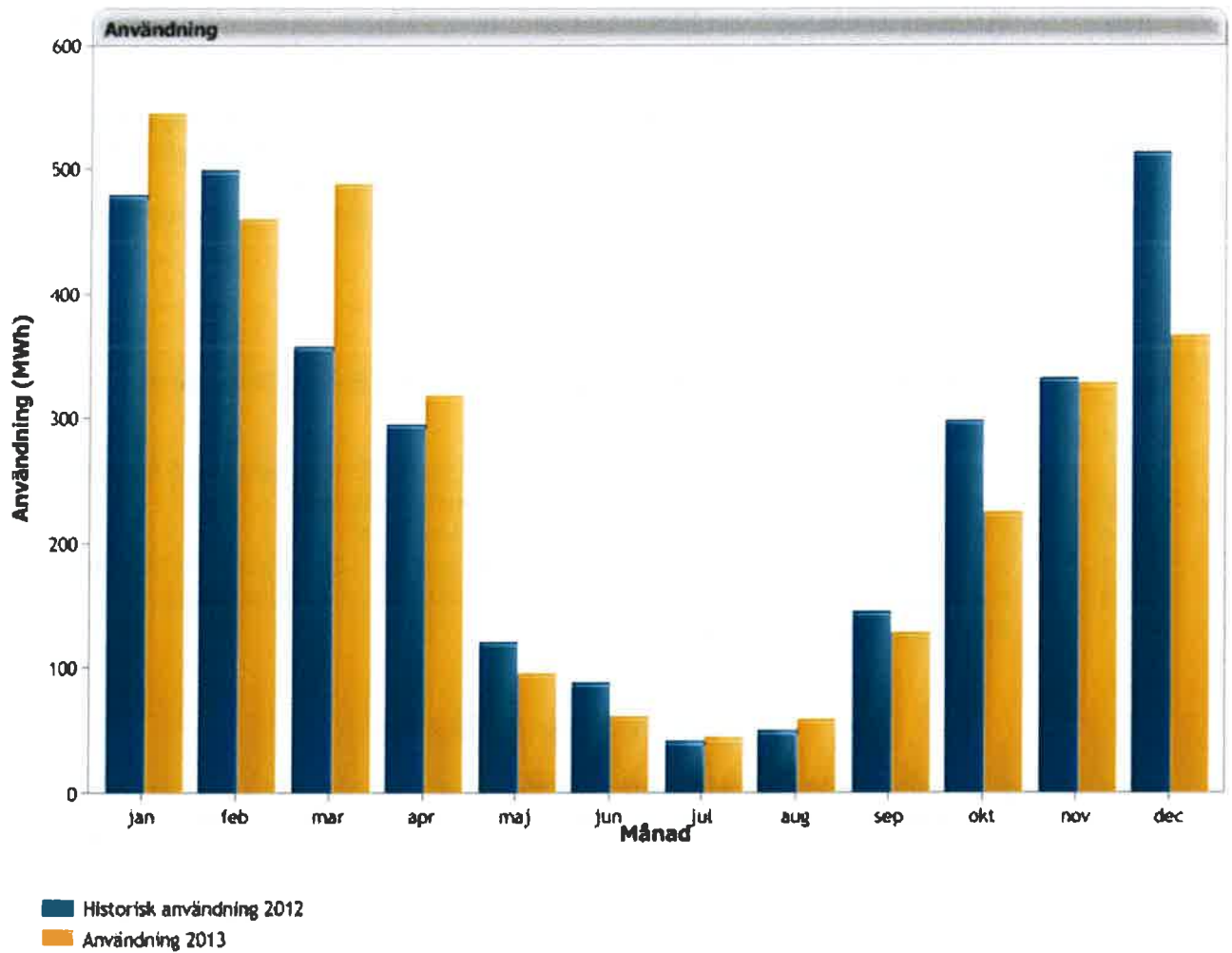
TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Tomträttsavgälden uppgår till ca 685 834 kr/år. Nuvarande avtal tecknades från 2004 och löper på 10 år. Det nya avtalet gällande från 2014 kommer att innebära successivt förhöjd tomträttsavgäld.

FJÄRRVÄRMECENTRAL

Brf Norrby har sedan maj 2010 varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät.

I Norrbys fastigheter förbrukades totalt 3114 MWh under 2013 (2012 3218 MWh) levererat från fjärrvärmenädet. Kostnaderna 2013 uppgick till 2 159 320 kr (2012 1 990 100 kr). Värmeförbrukning under 2012 och 2013 framgår av diagrammet på nästa sida.



ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på AdEx Fastighetsutveckling för år 2013.

MS

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter		8 992 074	8 867 200
Hysesintäkter	1	1 247 827	1 180 995
Övriga intäkter	2	100 598	83 247
		10 340 499	10 131 442
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-5 462 029	-5 480 879
Löpande underhåll	4	-995 048	-523 594
Planerat underhåll	5	0	-166 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-401 560	-439 221
Övriga rörelsekostnader	7	-410 844	-375 686
Styrelse- och lönekostnader	8	-279 330	-340 423
Avskrivningar		-1 507 170	-1 449 963
		-9 055 981	-8 776 266
Rörelseresultat		1 284 518	1 355 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter		913	2 006
Räntekostnader		-620 451	-707 369
		-619 538	-705 363
Årets resultat		664 980	649 813

5
W

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsandelar	9	447 179	447 179
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	22 970 285	22 501 055
Inventarier	11	477 881	526 543
		23 448 166	23 027 598
Summa anläggningstillgångar		23 895 345	23 474 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 088	32 340
Övriga fordringar		19 057	7 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		466 782	278 665
		491 927	318 606
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 581 849	1 487 382
Summa omsättningstillgångar		2 073 776	1 805 988
SUMMA TILLGÅNGAR		25 969 121	25 280 765

9
W

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		329 904	329 904
Yttre fond		337 879	312 279
		667 783	642 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 603 862	979 649
Årets resultat		664 980	649 813
		2 268 842	1 629 462
Summa eget kapital		2 936 625	2 271 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 205 914	21 231 025
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		273 750	802 786
Skatteskulder		0	27 460
Övriga kortfristiga skulder		16 335	126 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		779 823	410 464
Förutbetalda hyror och avgifter		756 674	411 101
Summa kortfristiga skulder		1 826 582	1 778 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 969 121	25 280 765
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 471 450	24 471 450
		24 471 450	24 471 450
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

✓

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstider framgår av not 10.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter.

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Parkering	337 650	319 869
Lokaler	836 416	820 625
Fastighetsskatt, gästlägenhet mm	73 761	40 501
	1 247 827	1 180 995

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Pant- och överlåtelseavgifter	54 059	64 100
Div. övriga intäkter avs. material till Brickbandet mm	46 540	19 147
	100 599	83 247

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Ekonomisk förvaltning	188 515	212 148
Förvaltning Brickbandet *	1 013 821	1 010 835
Trädgårdsskötsel	107 558	87 731
Sotning/OVK	0	1 313
Jour, bevakning, utryckning	5 320	71
Konsultarvoden, teknisk konsult	0	16 994
Förbrukningsmaterial	55 267	67 394
El	146 572	178 071
Fjärrvärme	2 159 320	1 990 100
Vatten och avlopp	418 948	344 593
Sophämtning	67 545	60 727
Grovsopor	68 374	64 987
Renhållning & Miljövård	11 243	0
Försäkringspremier	83 180	44 026
Tomträttsavgäld	685 834	675 700
TV service och basutbud	431 577	409 427
Avveckling och återställande av tidigare värmesystem	0	274 489
Tvättstuga	1 594	26 177
Råvaror och förnödenheter, snöröjning, myndighetskrav	17 361	14 488
Övriga driftkostnader	0	1 608
	5 462 029	5 480 879

* Förvaltningsarvode Brf Brickbandet och löner.

Sedan 1999 fakturerar Brf Brickbandet för personalkostnader enligt separat upprättat avtal. Brf Brickbandet är den formella arbetsgivaren för den personal som gemensamt arbetar inom föreningarna. Faktureringen sker enligt självkostnadsprincip.

Not 4 Löpande underhåll

	2013	2012
Invändigt bostäder löpande	0	2 433
Invändigt lokaler löpande	99 166	22 622
Invändigt gemensamma utrymmen	120 677	0
Nycklar och låssystem	33 356	0
Reparation VA	271 192	0
Reparation el	31 729	0
Reparation huskropp	426 103	498 539
Reparation miljöhus/miljögård	12 825	0
	995 048	523 594

S
H

Not 5 Planerat underhåll

	2013	2012
Invändigt bostäder	0	165 500
	0	165 500

Not 6 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 210 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 7 övriga rörelsekostnader

	2013	2012
Hyror egna lokaler	169 514	201 805
Förbrukn.inv	20 303	6 926
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	34 965	0
Fordonskostnader	32 095	18 122
Kontorsmaterial och tillbehör	6 221	6 344
Telefon, administration	21 738	16 396
Porto	2 531	3 570
Revisionsarvoden	37 318	35 625
Föreningsstämma och årsredovisning	23 160	2 200
Föreningsavgifter	18 483	18 394
Kopieringskostnad	11 133	10 873
Bankkostnader och avgifter	7 369	10 612
Juridiska kostnader	0	23 751
Tidningar och facklitteratur	1 998	595
Datorkostnader	6 051	0
Övriga poster, inkassohantering mm	17 963	20 473
	410 842	375 686

Not 8 Styrelse- och personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	110 254	97 392
Löner till anställda	98 914	117 096
Sociala avgifter	62 478	55 940
Övriga personalkostnader, utbildning mm	7 684	69 995
	279 330	340 423

Not 9 Bostadsrättsandelar

Bostadsrättsandelar utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby (tidigare samägd med Brf Brickbandet).

Not 10 Byggnader

	Anskaff- värde	Avsk %	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Byggnader	6 428 000	1,00	64 280	4 412 801	2 015 199
Utbyte galvledningar	651 638	2,00	13 033	195 493	456 145
Komplettering badrum	792 283	2,00	15 846	198 663	593 620
Ventilation	1 292 178	2,00	25 844	362 886	929 292
Dränering	3 041 155	2,00	60 823	645 046	2 396 109
Utbyte servisledning mm	1 974 205	2,00	39 484	315 872	1 658 333
Utbyte servisledning mm	7 185 914	2,00	143 718	899 680	6 286 234
Inköp 2010	4 381 554	10,00	438 155	1 752 620	2 628 934
Inköp 2011	4 023 914	10,00	402 391	1 207 173	2 816 741
Inköp 2012	1 685 587	10,00	168 559	337 272	1 348 315
Föreningslokal sista delen år 2013	557 315	2,00	11 146	11 146	546 169
Inredning i föreningslokal	118 750	10,00	11 875	11 875	106 875
Ny avloppsledning källare	596 250	3,33	19 855	19 855	576 395
Porttavlor	82 125	10,00	8 213	8 213	73 913
Ny LED-belysning armatur källare	210 000	3,33	6 993	6 993	203 007
Ny LED-belysning armatur trapphus	153 750	3,33	5 120	5 120	148 630
Belysning pollare	156 250	2,00	3 125	3 125	153 125
Trappa och uteplats	35 000	5,00	35 000	1 750	33 250
	33 365 868		1 473 460	10 395 583	22 970 286

Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader	123 545 000	121 867 000
Mark	99 684 000	96 342 000
Summa taxeringsvärde	223 229 000	218 209 000

S
K

Not 11 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	959 365	959 365
Inköp (andel i nyckelskåp)	18 298	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	977 663	959 365
Ingående avskrivningar	-432 822	-355 118
Årets avskrivningar	-66 960	-77 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499 782	-432 822
Utgående redovisat värde	477 881	526 543

Not 12 Förändring av eget kapital


	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	329 904	312 279	979 649	649 812
Fondavs. enl. stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat			649 812	-649 812
Årets resultat:				664 980
Belopp vid årets utgång:	329 904	337 879	1 603 861	664 980

4
K

Bromma ...⁴...april 2014



Viktor Lidström



John Reinholdsson



Öivind Toverud




Thomas Lundh

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 7 april 2014*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Marina Stålnäbb
Internrevisor

Fastighetsöversyn 2013

Övergripande fastighetsbesiktning omfattande yttre besiktning samt stickprov i trapphus och källarutrymmen

Tidpunkt: 2013-10-20

Närvarande: Ordinarie ledamöter: Viktor Lidström, Thomas Lundh, Öivind Toverud,
Suppleanter: Fredrik Göransson, Cecilia Johansson, Pia Norrman,
Viktor Ölen

§ 1 **Övergripande befanns byggnader och grönområden i gott skick.**

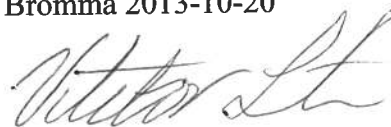
§ 2 **Källargångar, Cykelrum och Trapphus:**

Brandskyddsbestämmelserna efterlevs avsevärt bättre än tidigare år, men fortsatt, på ett fåtal ställen i källargångar och trapphusens källarplan iaktogs objekt som inte är tillåtna enligt föreningens förhållningsregler och likaså fanns blomkrukor och dylika föremål i ett fåtal trappuppgångar. Samtliga av dessa ovälkomna föremål avlägsnas i och med personalens löpande översyn av dessa områden.

Den nya LED-baserade belysningen, med automatiska reläer synes fungera bra, förutom på ett ställe på Kvarnbacksvägen 57 vilken byts ut snarast.

Luftcirkulationen i ett av de mindre källarutrymmena på Synålsvägen 14 behöver troligen ökas något, då det uppfattades som kvavt/instängt.

Bromma 2013-10-20



Viktor Lidström
ordförande

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Norrby,
org. nr 702001-5447**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrby 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Revisorns 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den 7 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Marina Stålnäbb
Från föreningen

