



**Bostadsrättsföreningen Norrby**

# ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2014



## **BRF NORRBY**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

### ***Förvaltningsberättelse***

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2014 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Av föreningens bostadsrätter har 30 stycken överlåtits under 2014.

### **STYRELSE OCH REVISORER**

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Viktor Lidström	ordförande
Öivind Toverud	vice ordförande
Thomas Lundh	sekreterare
John Reinholdsson	ledamot från 2012 genom fyllnadsval
Viktor Ölen	nyval vid årsstämman

Viktor Lidström omvaldes vid föreningsstämman 2014. Nyval av Viktor Ölen.

#### Styrelsesuppleanter

Ritva Jacobsson	omval vid stämman 2014
Fredrik Göransson	omval vid stämman 2014
Cecilia Johansson	omval vid stämman 2014
Pia Norrman	omval vid stämman 2014
Gisela Lundblom	nyval vid stämman 2014

Ordinarie ledamöter väljs för två år. Revisorer och suppleanter väljs varje år. I tur att avgå ur styrelsen är Öivind Toverud, Thomas Lund och John Reinholdsson.

#### Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC
Marina Stålnäbb	föreningens revisor

#### Revisorssuppleanter

PwC  
Gunnel Träskman

#### Valberedning

Gunilla Lejonkvist sammankallande  
Lars Nyman  
P O Nilsson

Revisorer och revisorssuppleanter och samtliga i valberedningen omvaldes vid stämman 2014.

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 9 ordinarie sammanträden samt yttre besiktning.

5/11

Styrelsen har under året hållit 9 ordinarie sammanträden samt yttre besiktning.

Sammanträdesarvode till styrelsen har uppgått till 27 000 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått med 41 118 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 internrevisorerna. Arvodena redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

## FÖRENINGSPÅGÅR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2014.

## 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 upplåtna 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.

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 2010 har bl.a. följande större renoveringar genomförts:

2014	Nya dörrar i 43 portar Stambyte avlopp källare i hus 1 Kvarnbacksvägen 85-87, hus 4 Kvarnbacksvägen 67-69, hus 5 Kvarnbacksvägen 61-63 Påbörjad renovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24 Påbörjad montering av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter (ej badrum) Skorstenar åtgärdade (mindre renovering)
2013	Ombyggnad av gamla tvättstugan till ny föreningslokal Synålsvägen 24 Inredning ny föreningslokal Synålsvägen 24 Målning trapphus Synålsvägen 24 Nya avloppsledning källare Galonvägen 2-32 Nya porttavlor i samtliga 42 portar Ny LED-belysning i källare Synålsvägen 4-20, Synålsvägen 3-29, Galonvägen 2-32

- Målning cykelrum Synålsvägen 4-20, Synålsvägen 3-29, Galonvägen 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 Norrby's 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 Synålsvägen 24, anläggning av 6 nya p-platser  
Byte radiatorventiler och injustering  
Panncentral nytt golv, ny belysning och målning

### PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2015-2019

- 2015 Bullerglas monteras i alla fönster i bidragsberättigade lägenheter närmast Kvarnbacksvägen (hus 1-6). Dessutom i lägenheterna med fönster mot Hemslöjdsvägen (hus 6, Kvarnbacksvägen 55 och 57).  
Fönsterlås monteras i föreningens samtliga lägenheter belägna längst ner i husen  
Renovering av lokal 295 Kvarnbacksvägen 79 pga. vattenskada  
Slutförande renovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24  
Slutförande montering av termostatkroppar i samtliga lägenheter (inte badrum)  
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
- 2016-2018 Fortsatta energisparåtgärder  
2019 Påbörjan av putslagning och ommålning av fasader

#### Värmesystem:

Föreningen har varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät sedan maj 2010. Kontraktet skall omförhandlas 2016.

#### Övrigt:

Föreningens ekonomiska förvaltare är sedan 1 januari 2013 AdEx Fastighetsutveckling.

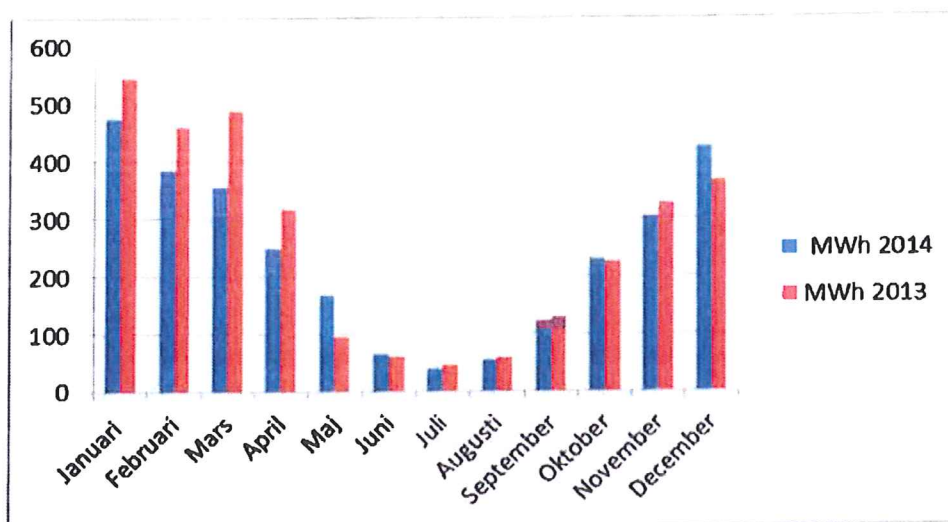
### TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden uppgår till ca 878 100 kr första året. 1 010 600 kr år 2 för att nå sin fulla höjd under 2016 med 1 143 900 kr per år fram till 2024. Avtalet löper från 1 april 2014 på Kvarnbacksvägen (6 hus) och från 1 juli 2014 för övriga fastigheter.

✓  
✓

## FJÄRRVÄRMECENTRAL

I Norrbys fastigheter förbrukades totalt 2865 MWh under 2014 (2013 3114 MWh) levererat från fjärrvärmenätet. Kostnaderna 2014 uppgick till 1 924 233 kr (2013 till 2 159 320 kr). Värmeförbrukning under 2013 och 2014 framgår av nedanstående diagram.



## FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en vinst om 585 793 kr (2013 en vinst med 664 980 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. Omförhandling har därefter skett på årsbasis. De gemensamma kostnaderna för personal fördelas enligt gällande avtal efter procenttalen 34,5 % för Brf Norrby och 65,5 % för Brf Brickbandet. Genom avtalet kan betydande synergieffekter uppnås vid större upphandlingar, senast exemplifierat vid inköp och montering av nya portar.

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 2014 till 1 203 356 kr.

### Aktuell lånestruktur per 2014-12-31

De totala räntekostnaderna under 2014 uppgick till 441 835 kr (2013 till 620 451 kr). Under året har inga nya lån tagits. Fördelning av lånen, samtliga med 3 månaders bindningstid framgår enligt nedan

Långivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	13 170	1,58%	2015-02-13
Stadshypotek	2 000	1,57%	2015-03-16
Stadshypotek	1 550	1,57%	2015-03-30
Stadshypotek	2 000	1,57%	2015-03-16
Stadshypotek	2 480	2,25%	2016-03-01

SM

En amortering skedde på ett lån 3/3 2014 på 6 262 kr.  
De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 21 200 tkr (2013 till 21 206 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: 49 kr  
Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 28 kr  
Drift per kvadratmeter totalyta: 335 kr  
Värme per kvadratmeter totalyta: 120 kr  
El per kvadratmeter totalyta: 9 kr

#### Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 217 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2014 har erlagts med 403 569 kr (för 2013 401 560 kr).

#### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år:	2 243 242
Årets resultat	585 793
	2 829 035

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2014-12-31 efter dessa dispositioner	2 803 435

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2014-12-31 till 363 479 kr.  
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

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

### ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på AdEx Fastighetsutveckling för år 2014.

SK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
Årsavgifter		9 192 123	8 992 074
Hysesintäkter	1	1 393 824	1 247 827
Övriga intäkter	2	62 283	100 598
		<b>10 648 230</b>	<b>10 340 499</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-5 365 143	-5 462 029
Löpande underhåll	4	-844 428	-995 048
Planerat underhåll	5	-896 454	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-403 569	-401 560
Övriga rörelsekostnader	7	-344 451	-410 844
Styrelse- och lönekostnader	8	-174 166	-279 330
Avskrivningar		-1 592 654	-1 507 170
		<b>-9 620 865</b>	<b>-9 055 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 027 365</b>	<b>1 284 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		263	913
Räntekostnader		-441 835	-620 451
		<b>-441 572</b>	<b>-619 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>585 793</b>	<b>664 980</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>585 793</b>	<b>664 980</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>585 793</b>	<b>664 980</b>

SW

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsandelar	9	447 179	447 179
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	22 726 851	22 970 285
Inventarier	11	410 921	477 881
		<b>23 137 772</b>	<b>23 448 166</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 584 951</b>	<b>23 895 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 186	6 088
Övriga fordringar		867	19 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		515 018	466 782
		<b>519 071</b>	<b>491 927</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 131 708	1 581 849
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 650 779</b>	<b>2 073 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 235 730</b>	<b>25 969 121</b>

U  
W



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		329 904	329 904
Yttre fond		363 479	337 879
		<b>693 383</b>	<b>667 783</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 243 242	1 603 862
Årets resultat		585 793	664 980
		<b>2 829 035</b>	<b>2 268 842</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 522 418</b>	<b>2 936 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 199 652	21 205 914
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		206 328	273 750
Skatteskulder		28 846	0
Övriga kortfristiga skulder		20 263	16 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		424 901	779 823
Förutbetalda hyror och avgifter		833 322	756 674
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 513 660</b>	<b>1 826 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 235 730</b>	<b>25 969 121</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		24 471 450	24 471 450
		<b>24 471 450</b>	<b>24 471 450</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

S  
A

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

#### **Skatter**

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 %.

#### **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 underhållet i bostadsrättsföreningar".

5/11

## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Parkering	403 800	337 650
Lokaler	893 253	836 416
Fastighetsskatt, gäst lägenhet m.m.	96 771	73 761
	<b>1 393 824</b>	<b>1 247 827</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Pant- och överlåtelseavgifter	47 032	54 059
Diverse övriga intäkter avs. material till Brickbandet m.m.	15 250	46 540
	<b>62 282</b>	<b>100 599</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Ekonomisk förvaltning	173 718	188 515
Förvaltning Brickbandet *	1 203 356	1 013 821
Trädgårdsskötsel	32 972	107 558
Sotning/OVK	0	0
Jour, bevakning, utryckning	3 543	5 320
Konsultarvoden, teknisk konsult	3 640	0
Förbrukningsmaterial	21 205	55 267
El	152 058	146 572
Fjärrvärme	1 924 233	2 159 320
Vatten och avlopp	345 507	418 948
Sophämtning	82 041	67 545
Grovsopor	50 564	68 374
Städning och mattbyten i portuppgångar	44 019	11 243
Försäkringspremier	82 310	83 180
Tomträttsavgäld	792 021	685 834
TV service och basutbud	431 178	431 577
Tvättstuga	12 098	1 594
Råvaror och förnödenheter, snöröjning, myndighetskrav	10 590	17 361
Övriga driftkostnader	90	0
	<b>5 365 143</b>	<b>5 462 029</b>

\* 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

	2014	2013
Invändigt bostäder löpande	61 249	0
Invändigt lokaler löpande	209 800	99 166
Invändigt gemensamma utrymmen	9 566	120 677
Nycklar och låssystem	54 996	33 356
Reparation VA	319 456	271 192
Reparation el	13 040	31 729
Reparation huskropp	152 682	426 103
Reparation miljöhus/miljögård	0	12 825
Reparation mark	10 856	0
Reparation värmesystem	6 451	0
Reparation tvättstugelokal	6 331	0
	<b>844 427</b>	<b>995 048</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2014	2013
Nya Portar	549 540	0
Energiutredning och åtgärdsförslag	286 164	0
Skorstenar	60 750	0
	<b>896 454</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 217 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

✓  
9

### Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2014	2013
Hyror egna lokaler	169 451	169 514
Förbrukningsinventarier	3 725	20 303
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	11 547	34 965
Fordonskostnader	17 472	32 095
Kontorsmaterial och tillbehör	7 530	6 221
Telefon	11 678	21 738
Porto	7 353	2 531
Revisionsarvoden	36 250	37 318
Föreningsstämma och årsredovisning	7 845	23 160
Föreningsavgifter	18 271	18 483
Kopieringskostnad	12 547	11 133
Bankkostnader och avgifter	8 712	7 369
Juridiska kostnader	0	0
Tidningar och facklitteratur	559	1 998
Datorkostnader	5 728	6 051
Övriga poster, förnödenheter mm	25 783	17 963
	<b>344 451</b>	<b>410 842</b>

### Not 8 Styrelse- och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	103 767	107 754
Löner till anställda	1 850	98 914
Internrevisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	25 524	62 478
Övriga personalkostnader, utbildning mm	40 525	7 684
	<b>174 166</b>	<b>279 330</b>

### Not 9 Bostadsrättsandelar

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

SH

### Not 10 Byggnader

	Anskaffn- värde	Avskr %	Årets avskrivning	Ack avskrivning	Bokfört värde
Byggnader	6 428 000	1,00	64 280	4 477 081	1 950 919
Utbyte galvledningar	651 638	2,00	13 033	208 526	443 112
Komplettering badrum	792 283	2,00	15 846	214 509	577 774
Ventilation	1 292 178	2,00	25 844	388 730	903 448
Dränering	3 041 155	2,00	60 823	705 869	2 335 286
Utbyte servisledning mm	1 974 205	2,00	39 484	355 356	1 618 849
Utbyte servisledning mm	7 185 914	2,00	143 718	1 043 398	6 142 516
Inköp 2010	4 381 554	10,00	438 155	2 190 775	2 190 779
Inköp 2011	4 023 914	10,00	402 391	1 609 564	2 414 350
Inköp 2012	1 685 587	10,00	168 559	505 831	1 179 756
Föreningslokal sista delen år 2013	557 315	2,00	11 146	22 292	535 022
Inredning i föreningslokal	118 750	10,00	11 875	23 750	95 000
Ny avloppsledning källare	596 250	3,33	19 855	39 710	556 540
Porttavlor	82 125	10,00	8 213	16 426	65 700
Ny LED-belysning armatur källare	210 000	3,33	6 993	13 986	196 014
Ny LED-belysning armatur trapphus	153 750	3,33	5 120	10 240	143 510
Belysning pollare	156 250	2,00	3 125	6 250	150 000
Trappa och uteplats	35 000	5,00	1 750	3 500	31 500
Nya Portar	1 282 260	6,67	85 484	85 484	1 196 776
	<b>34 648 128</b>		<b>1 525 694</b>	<b>11 921 277</b>	<b>22 726 851</b>

### Not 11 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	977 663	959 365
Inköp	0	18 298
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>977 663</b>	<b>977 663</b>
Ingående avskrivningar	-499 782	-432 822
Årets avskrivningar	-66 960	-66 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-566 742</b>	<b>-499 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>410 921</b>	<b>477 881</b>


52


**Not 12 Förändring av eget kapital**

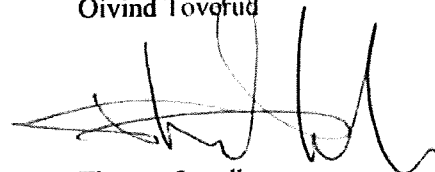
	<b>Insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång:</b>	329 904	337 879	1 603 861	664 980
Fondavsättning enligt stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat			664 980	-664 980
Årets resultat:				585 793
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	<b>329 904</b>	<b>363 479</b>	<b>2 243 241</b>	<b>585 793</b>


Bromma 13 april 2015

  
Viktor Lidström

  
Öivind Tovofud


  
John Reinholdsson


  
Thomas Lundh

  
Viktor Ölen

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 april 2015

PwC

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

  
Marina Stålnäbb  
Internrevisor





# 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 2014.

### *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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 2014 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 2014.

### *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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

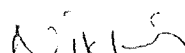
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

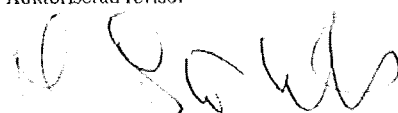
### *Uttalanden*

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

Stockholm den 17 september 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

  
Marina Stålnäbb  
Från föreningen



## Fastighetsöversyn 2014

Övergripande fastighetsbesiktning omfattande enbart yttre besiktning

Tidpunkt: 2014-12-03

Närvarande:  
Ordinarie ledamöter: Viktor Lidström (dagtid), Öivind Toverud, Viktor Ölen  
Internrevisor: Marina Stålnäbb  
Adjungerad: Sivert Christoffersson, teknisk förvaltare

### § 1 **Övergripande befanns byggnader och grönområden vara i gott skick dock med nedanstående iakttagelser och förslag till förbättringsåtgärder:**

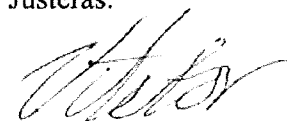
- A. På samtliga hus inkl. Synålsvägen 24 behöver målning av stuprör ses över. Samtliga lövfång behöver förankras bättre mot stuprören.
- B. Fönstergaller, lokal, hus 3 är rostangripet och behöver målas.
- C. Ny utelampa bör monteras på väggen vid uteplatsen, Synålsvägen 24.
- D. Äldre utebelysning på gavlarna är på många hus ur funktion. Denna typ av belysning skall på sikt tas bort och ersättas med fler pollare.
- E. Färgskiftningar förekommer på vissa husfasader, speciellt under fönstren. Dock bedöms inga omedelbara åtgärder behöva vidtas.

Bromma 2014-12-03



Öivind Toverud  
vice ordförande

Justeras:



Viktor Lidström  
ordförande

