

# Årsredovisning

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

702001-5447

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

## Styrelsen för Brf Norrby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten under året.

### Styrelse och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m årsstämman
Gisela Lundblom	ordförande	2022
Caroline Andersson	vice ordförande	2021
Pia Norrman	sekreterare	2022
Gunilla Lejonqvist	ledamot	2022
Patrik Hillblom	ledamot	avflyttade 2020-12-21
Styrelsesuppleanter		
Victor Bodell	suppleant	2021
Niclas Edenvin	suppleant	2021
Tara Svensson	suppleant	2021
Cornelia Berglund	suppleant	2021
Revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med suppleant från samma revisionsbyrå		2021
Pia Telander		2021
Valberedning		
Lars Nyman		2021
Mona Sheikhi		2021
Ann Jakobsson		2021

### Fastigheter

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick till 321 116 000 kr. För mark 167 716 000 kr och 153 400 000 för byggnader.

Brf Norrby är ett privatbostadsföretag.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret till fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring för personal samt försäkring mot ohyra.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna kv. Norrby Båtsmanstorp 13, kv. Linneskåpet 1-3, kv. Örngottet 1, kv. Klädkammaren 1, kv. Sparlakanet 1-2 samt kv. Sybågen 1-3.

Antalet bostadsrättslägenheter var 287 samt är 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt.

Under året överläts 45 bostadsrätter, varav 38 genom försäljning 100%.

### Avgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2020. Årsavgiften höjdes från 1 jan 2021 med 2 %.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand är knutna till prisbasbeloppet. 2020 uppgick prisbasbeloppet till 47 300 kr.

### **Lokaler och p-platser**

I föreningen finns 18 större lokaler samt några mindre förråd. Samtliga lokaler är uthyrda. Det finns 107 p-platser. Hyran för p-platserna höjdes från 1 jan 2021 till 400 kr för platser med eluttag till motorvärmare och 300 kr för platser utan eluttag.

### **Personal och förvaltning**

Brf Brickbandet har anställd personal som sköter helt eller delvis genom avtal även Brf Norrby och Brf Riksby. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt dessa avtal.

### **Övriga avtal**

Föreningen har avtal med Bravida AB avs. fastighetsjour, med Stockholms Stadsnät avs. bredband och med ComHem avs. TV. Styrelsen har under året tecknat ett nytt avtal med ComHem. Bas HD med 24 kanaler ingår i månadsavgiften medan ytterligare kanaler får bekostas av den enskilde bostadsrättshavaren.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byte av tak och reovering av fasader har utförts på Galonvägen 2-8. Byte av avloppsstammar till kök har utförts på Kvarnbacksvägen 87-75. Arbeten i parken har utförts med bl a nyplantering av träd, beskärning mm.

### **Uppföljning av stämmobeslut 2020**

Några särskilda uppdrag gavs inte till styrelsen vid stämman 2020.

### **Inför 2021 och framtiden**

Tak- och fasadarbetena fortsätter med Galonvägen 14-18 under hösten 2021 samt byte av köksavlopp i vinter/vår på Kvarnbacksvägen 69-55 samt Synålsvägen 4-10. Bytena av köksavlopp beräknas vara avslutade 2024. 2022 sker tak- och fasadarbeten på Synålsvägen 19-29. 2023 sker tak- och fasadarbeten på Synålsvägen 4-10. 2024 sker tak- och fasadarbeten på Synålsvägen 14-20.

OVK ska genomföras under 2022.

Radonmätning kommer att ske under kommande år enl. Miljöförvaltningens direktiv..

Nya avtal betr. tomträtsavgälderna ska tecknas under 2024.

### **Ekonomi**

Föreningens lån uppgick till 30 711 000 kr. Lånenivån är 1912 kr/kvm vilket ligger under de 5 000 kr/kvm som anses som nivå för god ekonomi i en bostadsrättsförening.

Målsättningen med en bostadsrättsförening är inte att redovisa vinst varje år utan att över en längre tid balansera plus och minus med bibehållen kvalitet i fastigheter och övriga anläggningar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>
Nettoomsättning	11 263	10 990	10 829	10 619
Resultat efter finansiella poster	628	-39	-500	796
Soliditet %	16	15	15	16
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	594	585	572
Kapitalkostnader/kvm totalyta	11	10	9	9
El- & Värmekostnad/kvm totalyta	87	94	104	142
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 912	1 932	1 952	1 970
Räntekänslighet %	3,15	3,25	3,34	3,44

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	329 904	491 479	4 856 059	-39 125
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		25 600	-64 725	39 125
Årets resultat				628 065
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>329 904</b>	<b>517 079</b>	<b>4 791 334</b>	<b>628 065</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 791 334
Årets resultat	628 065
<i>Summa</i>	<i>5 419 399</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	25 600
Balanseras i ny räkning	5 393 799
<i>Summa</i>	<i>5 419 399</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 263 240	10 989 840
Övriga rörelseintäkter	3	216 515	633 321
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 479 755</b>	<b>11 623 161</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 985 478	-6 133 629
Reparationer	5	-547 546	-911 501
Övriga externa kostnader		-741 550	-1 196 814
Styrelsearvoden	6	-136 971	-140 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 247 561	-3 106 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 659 106</b>	<b>-11 488 849</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>820 649</b>	<b>134 312</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 608	-174 025
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 584</b>	<b>-173 437</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>628 065</b>	<b>-39 125</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>628 065</b>	<b>-39 125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>628 065</b>	<b>-39 125</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9	37 379 266	36 666 102
Inventarier, verktyg och installationer	10	290 761	194 613
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 670 027</i>	<i>36 860 715</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	447 179	447 179
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>447 179</i>	<i>447 179</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 117 206</b>	<b>37 307 894</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		430 092	424 088
Övriga fordringar		37	47 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		556 029	549 151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>986 158</i>	<i>1 020 861</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		96 183	267 567
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>96 183</i>	<i>267 567</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 082 341</b>	<b>1 288 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 199 547</b>	<b>38 596 322</b>

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 904	329 904
Fond för yttre underhåll		517 079	491 479
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>846 983</i>	<i>821 383</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 791 334	4 856 059
Årets resultat		628 065	-39 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>5 419 399</i>	<i>4 816 934</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 266 382</b>	<b>5 638 317</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	–	30 711 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>–</b>	<b>30 711 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 711 000	322 000
Leverantörsskulder		894 036	615 396
Aktuella skatteskulder		41 444	26 520
Övriga skulder		38 668	26 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 248 017	1 256 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 933 165</b>	<b>2 247 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 199 547</b>	<b>38 596 322</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 20,23% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier, maskiner, verktyg och installationer sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent och nyttjandeperiod tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	50 år	2%
Aktiverade ombyggnader	20 år	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	10%-20%

##### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	9 760 507	9 539 676
	Hyror Lokaler	1 112 515	1 048 214
	Hyror p-platser	390 217	401 950
		<b>11 263 239</b>	<b>10 989 840</b>



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Uthyrning av föreningslokalen	31 500	69 250
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	68 779	50 211
	Övriga intäkter	116 236	513 860
		<b>216 515</b>	<b>633 321</b>

Del av övriga intäkter avser material/kostnader som har vidarefakturerats.

Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Elkostnader (bergvärme/fastighet)	1 510 624	1 628 394
	Vatten*	663 305	460 969
	Avfall	165 184	159 811
	Försäkring	105 215	95 595
	Tomträttsavgäld	1 143 900	1 143 900
	Kabel-Tv	346 736	346 588
	Bredband	152 771	233 390
	Fastighetsskatt/avgift	485 283	470 359
	Förvaltningsarvode Brf Brickbandet	1 277 486	1 501 282
	Övrig drift	134 974	93 342
		<b>5 985 478</b>	<b>6 133 630</b>

\*Under året har föreningens vattenmätare kontrollerats vilket visade att Stockholm Vatten AB har fakturerat för lite mellan perioden juni 2016 - juni 2020. Detta har korrigerats under 2020, därav är kostnaden för 2020 högre än fg år.

Not 5	Reparationer	2020	2019
	Vattenskador	70 555	22 186
	Vatten och avlopp	130 496	322 015
	Värme	45 141	86 406
	El	65 526	95 287
	Portar	68 963	–
	Sopsystem	19 613	62 850
	Tak	42 000	61 750
	Grönytor	60 395	47 785
	Övriga reparationer	44 857	213 222
		<b>547 546</b>	<b>911 501</b>

Not 6	Styrelsearvoden	2020	2019
	Styrelsearvoden	103 375	108 250
	Revisionsarvode, intern	2 500	2 500
	Valberedning	5 000	4 000
	Övrigt	–	1 120
	Arbetsgivaravgifter	26 096	24 800
		<b>136 971</b>	<b>140 670</b>

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 358 775	6 428 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-34 240	-69 225
	Utgående anskaffningsvärden	6 324 535	6 358 775
	Ingående avskrivningar	-4 746 805	-4 734 201
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	25 560	50 984
	Årets avskrivningar	-63 245	-63 588
	Utgående avskrivningar	-4 784 490	-4 746 805
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 540 045</b>	<b>1 611 970</b>
	Taxeringsvärde byggnad	153 400 000	153 400 000
	Taxeringsvärde mark	167 716 000	167 716 000
Not 8	Standardförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 094 242	49 767 424
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 851 203	3 326 818
	Utgående anskaffningsvärden	56 945 445	53 094 242
	Ingående avskrivningar	-18 062 859	-15 108 944
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 064 363	-2 953 915
	Utgående avskrivningar	-21 127 222	-18 062 859
	<b>Redovisat värde</b>	<b>35 818 223</b>	<b>35 031 383</b>
Not 9	Markanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-12 250	-10 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 750	-1 750
	Utgående avskrivningar	-14 000	-12 250
	<b>Redovisat värde</b>	<b>21 000</b>	<b>22 750</b>

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 136 167	1 043 642
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	214 351	92 525
	Utgående anskaffningsvärden	1 350 518	1 136 167
	Ingående avskrivningar	-941 553	-854 571
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-118 203	-86 982
	Utgående avskrivningar	-1 059 756	-941 553
	<b>Redovisat värde</b>	<b>290 762</b>	<b>194 614</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	447 179	447 179
	Utgående anskaffningsvärden	447 179	447 179
	<b>Redovisat värde</b>	<b>447 179</b>	<b>447 179</b>

Ovanstående innehav avser bostadsrättsandelar som utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby.

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken, förfallodag 2021-04-06 , ränta 0,700 %	5 850 000	5 910 000
	Handelsbanken, förfallodag 2021-09-06 , ränta 0,500 %	20 511 000	20 723 000
	Handelsbanken, förfallodag 2021-10-18 , ränta 0,500 %	4 350 000	4 400 000
		<b>30 711 000</b>	<b>31 033 000</b>

Under året har föreningen amorterat 322 tkr.

Föreningens snittränta är 0,538 %.

Lån som förfaller senare än fem år är 29 101 tkr.

Låneskuld som förfaller inom ett år har redovisas bland kortfristiga skulder.

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar, Generell pantsättning	35 471 450	35 471 450
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 471 450</b>	<b>35 471 450</b>

*UNDERSKRIFTER*

Gisela Lundblom

Caroline Andersson

Pia Norrman

Gunilla Lejonqvist

Niclas Edenvin  
(I egenskap av suppleant som ersätter avgången  
ledamot.)

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Pia Telander  
Internrevisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-18 14:56:27 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-18 10:41:25 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA BILLSTRÖM TELANDER

Datum

Pia Telander

Leveranskanal: E-post

**BRF NORRBY** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-16 20:14:31 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: GISELA LUNDBLOM

Datum

Gisela Lundblom

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-12 07:28:54 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pia Anna Birgitta Norrman

Datum

Pia Norrman

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-17 19:00:48 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Birgitta Caroline Andersson

Datum

Caroline Andersson

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-18 09:10:54 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Margareta Lejonqvist

Datum

Gunilla Lejonqvist

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-17 16:17:25 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS EDENVIN

Datum

Niclas Edenvin

Leveranskanal: E-post