

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
NORRBACKEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Niclas Oscar Gregor Olsson	Ordförande
Hanna Chakkour	Kassör
Ingrid Gunilla Edman	Ledamot
Marlene Malm	Ledamot
Karl Johan Sandgren	Ledamot
Carl Christian Björnsson	Suppleant
Simon Erik Mikael Helander	Suppleant
Stig Arnold Jönsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hanna Chakkour, Ingrid Gunilla Edman, Niclas Oscar Gregor Olsson och Karl Johan Sandgren.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Ekström Ordinarie Intern

Valberedning

Bent Christiansen Sammankallande
Bertil Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

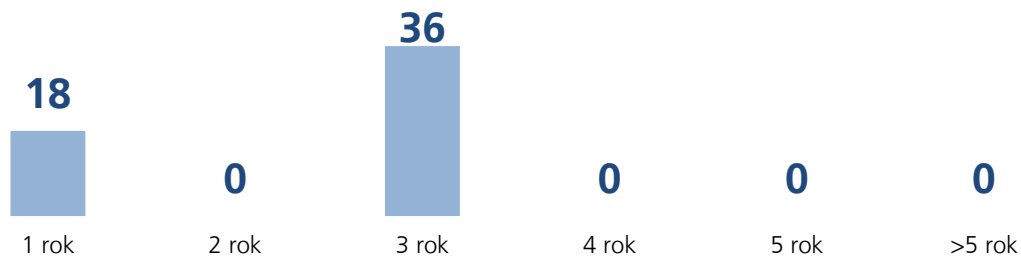
Fastighetens värdeår är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 550 m², varav 3 309 m² utgör lägenhetsyta och 241 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och renovering av fasad och balkonger	2014	Gjort. Balkonger inkl. utbyte av beklädnadsplåtar, tak över entredörrar, södergaveln omfogad.
Fönsterbyte	2014	Gjort.
Takbyte	2014	Gjort.
Översyn av värmesystem	2015	Tidigast.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Teggergruppen är uppsagd. Lennart Nilsson tar över.
Trädgårdsskötsel	Teggergruppen är uppsagd. Lennart Nilsson tar över.

Föreningens ekonomi

Ekonomin är god och alla stora renoveringar är nu gjorda.

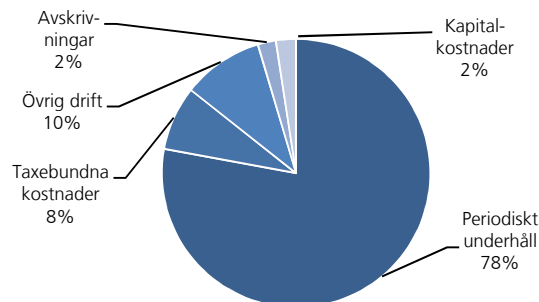
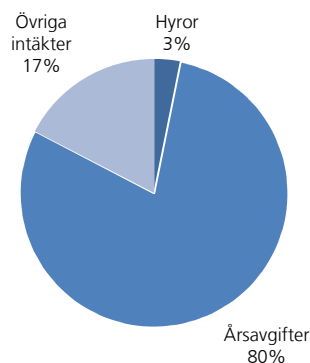
Föreningen har tagit upp nya lån om totalt ca 6.7 miljoner kronor för tak- och fönsterrenoveringen. Inledningsvis togs 6.0 miljoner kronor i lån men ytterligare ett om 700 000 kronor togs eftersom ökade kostnader under renoveringen tillkom, bl.a. i form av omfogning av södergaveln.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-08-31 med 9,50 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	998 877	862 699
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 228 891	1 961 147
Finansiella intäkter	4 495	4 334
Minskning korta fordringar	40 684	0
Ökning av föreningens lån	6 700 000	0
Ökning av korta skulder	66 497	0
	9 040 567	1 965 481
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	8 271 195	1 427 134
Finansiella kostnader	205 494	172 516
Inköp av inventarier	0	35 717
Ökning av korta fordringar	0	7 780
Minskning av föreningens lån	159 984	159 984
Minskning av korta skulder	0	26 172
	8 636 673	1 829 302
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 402 772	998 877
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	403 894	136 179

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningens ståtliga pil på nordöstra sidan som under många år varit ett ämne för klagomål från angränsande koloniförening fälldes efter att en stor gren knäckts under en storm. Efter årsstämman 2014 inleddes tak- och fönsterrenoveringen. Arbetet innebar ett betydande ekonomiskt åtagande för föreningen och för styrelsen väldigt mycket arbete. Taket som var i dåligt skick är åter i gott skick. Alla fönster byttes till 3-glas typ och de nya fönsterblecken lyser åter vita. Entretaken blev renoverade liksom balkongerna som även fick ny plåt och blev ommålade. Värmesystemet har under hösten löpande justerats för att trimmas in till de nya förutsättningarna (nya fönster och tilläggsisolerat tak) för att ge god inomhuskomfort i lägenheterna. Förhoppningsvis leder dessa åtgärder till en sänkt energianvändning. En ventilationskontroll utfördes i oktober utan anmärkningar. Avtalet med Teggergruppen/Fastighetsteamet sades upp och ersätts av den före vicevärden Lennart Nilsson.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade. Det finns några punkter kvar på tak- och fönsterrenoveringen som skall avslutas först mot entreprenören. Styrelsen har diskuterat utbyte av garageportar och tagit in offerter för detta arbete men beslutat av avvakta. Energiöversyn har diskuterats men inleds inte än.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 74 st

Förändring från föregående år: +2 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	535	523	504	472
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 104	2 128	2 176	2 010
Elkostnad/m ² totalyta	45	49	54	60
Värmekostnad/m ² totalyta	104	132	126	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	19	23	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	49	72	70
Soliditet (%)	0	17	15	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 430	181	-439	-340
Nettoomsättning (tkr)	2 227	1 959	1 875	1 759

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 309 m² bostäder och 241 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 430 125
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	43 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-116 260</u>
summa ansamlad förlust	-6 502 996

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>335 750</u>
att i ny räkning överförs	-6 167 246

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 841 743	1 808 288
Övriga rörelseintäkter	Not 2	387 148	152 859
		2 228 891	1 961 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-6 889 468	-234 585
Driftkostnader	Not 4	-858 439	-921 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 679	-144 376
Personalkostnader	Not 6	-184 609	-126 918
Avskrivningar	Not 7	-186 822	-184 441
		-8 458 017	-1 611 574
		-6 229 126	349 573
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 495	4 334
Räntekostnader		-205 494	-172 516
		-200 999	-168 182
		-6 430 125	181 391
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	7 479 953	7 640 158
Maskiner och inventarier	Not 9	108 195	134 812
		7 588 148	7 774 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 588 148	7 774 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	28
SBC Klientmedel i SHB		155 087	0
Övriga fordringar		81 866	96 246
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	26 276
		236 953	122 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 484 638	1 121 427
SUMMA TILLGÅNGAR		9 072 786	8 896 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 12	335 750	219 490
		1 572 026	1 455 766
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-72 872	-138 003
Årets resultat		-6 430 125	181 391
		-6 502 996	43 388
SUMMA EGET KAPITAL		-4 930 970	1 499 155
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 420 048	6 880 032
		13 420 048	6 880 032
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	159 984	159 984
Leverantörsskulder		90 863	77 834
Skatteskulder		6 376	0
Övriga kortfristiga skulder		112 565	8 333
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	213 920	271 059
		583 708	517 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 072 786	8 896 397
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	13 581 000	7 969 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fr.o.m. 2014 inträder nya redovisningsregler, föreningen praktiserar K2. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Stambyte	67 år	67 år
Våtrum	33 år	33 år
Inventarier	5-7 år	5-7 år
Soprum	30 år	30 år
Carport	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 770 742	1 729 616
	Hyror parkering	900	300
	Hyror garage	48 069	51 804
	Hyror carport	22 032	26 568
		1 841 743	1 808 288
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	45 866	45 866
	Elintäkter	106 176	104 375
	Fakturerade kostnader	233 568	0
	Öresutjämnning	88	155
	Övriga intäkter	1 450	2 463
		387 148	152 859

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 588	39 591
	Fastighetsskötsel beställning	22 160	21 875
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 759	41 478
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 377	4 625
	Sotning	10 897	0
	Gård	1 794	11 073
	Serviceavtal	5 345	2 125
	Förbrukningsmateriel	2 921	2 762
	Brandskydd	0	1 219
	Fordon	927	0
		184 768	124 748
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 156	0
	Tvättstuga	10 002	13 456
	Sophantering/återvinning	0	1 125
	Källare	5 189	0
	Lås	13 860	79 340
	Elinstallationer	2 970	15 916
		35 177	109 837
	Periodiskt underhåll		
	Tak-, fönster- och balkongrenovering	6 669 523	0
		6 669 523	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	6 889 468	234 585
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	158 479	173 968
	Värme	368 466	469 524
	Vatten	95 260	67 236
	Sophämtning/renhållning	39 236	42 597
	Grovsopor	3 644	2 019
		665 085	755 344
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 035	49 018
	Kabel-TV	64 041	49 993
		126 076	99 011
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 278	66 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	858 439	921 255

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	369	324
	Föreningskostnader	12 297	8 315
	Styrelseomkostnader	409	635
	Fritids och Trivselkostnader	0	2 719
	Förvaltningsarvode	74 426	72 666
	Förvaltningsarvoden övriga	1 025	1 025
	Administration	117 100	5 153
	Korttidsinventarier	3 791	2 351
	Konsultarvode	113 594	41 500
	Föreningsavgifter	4 268	4 268
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 400	5 420
		338 679	144 376
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 150	50 295
	Löner	80 080	46 777
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	444	0
	Sociala kostnader	35 935	29 846
		184 609	126 918
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	139 203	139 203
	Inventarier	26 617	24 235
		186 822	184 441

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 604 817	8 604 817
	Utgående anskaffningsvärde	8 604 817	8 604 817
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-964 659	-804 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 205	-160 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 124 864	-964 659
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 479 953	7 640 158
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 956 000	23 956 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
		38 756 000	38 756 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
	Lokaler	156 000	156 000
		38 756 000	38 756 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 930	156 213
	Nyanskaffningar	0	35 717
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	191 930	191 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-57 118	-32 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 616	-24 235
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 734	-57 117
	Redovisat restvärde vid årets slut	108 196	134 812
Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	11 976
	Kabel-TV	0	12 781
	Serviceavtal	0	1 519
		0	26 276

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	135 400	0	0	135 400
Kapitaltillskott	1 100 876	0	0	1 100 876
Fond för yttre underhåll	335 750	116 260	0	219 490
S:a bundet eget kapital	1 572 026	116 260	0	1 455 766
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-72 872	-116 260	181 391	-138 003
Årets resultat	-6 430 125	-6 430 125	-181 391	181 391
S:a ansamlad förlust	-6 502 996	-6 546 385	0	43 388
S:a eget kapital	-4 930 970	-6 430 125	0	1 499 155

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	219 490	463 225
Reservering enligt stadgar	116 260	116 260
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-359 995
Vid årets slut	335 750	219 490

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	6 880 032	7 040 016	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,120 %	6 000 000	0	2015-06-01
Handelsbanken	1,620 %	700 000	0	2017-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		13 580 032	7 040 016	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-159 984	-159 984	
		13 420 048	6 880 032	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 780 112 kr.

Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	17 969
	Värme	0	58 339
	Löner	9 871	3 426
	Sociala avgifter	3 403	1 076
	Ränta	19 693	28 033
	Konsultarvode	0	10 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	177 361	152 216
	Semesterlön	3 592	0
		213 920	271 059

Styrelsens underskrifter

LUND den 14 / 4 2015



Niclas Oscar Gregor Olsson
Ordförande



Hanna Chakkour
Kassör



Ingrid Gunilla Edman
Ledamot



Marlene Malm
Ledamot



Karl Johan Sandgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2015



Lennart Ekström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen Norrbacken
Sofiaparken 2, Lund

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed avgiva följande berättelse för granskning av styrelsens förvaltning och räkenskaper för år 2014. För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokoll, räkenskaper, årsredovisning och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är i sin helhet noggrant förda. Den av mig företagna revisionen har inte givit anledning till anmärkning med avseende på de till mig överlämnade revisionshandlingarna, föreningens bokföring och inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningens angelägenheter.

Jag hemställer till årsmötet

- att fastställa den framlagda balansräkningen per den 31 december 2014 som slutar på 9 072 786 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 14 april 2015



.....
Lennart Ekström