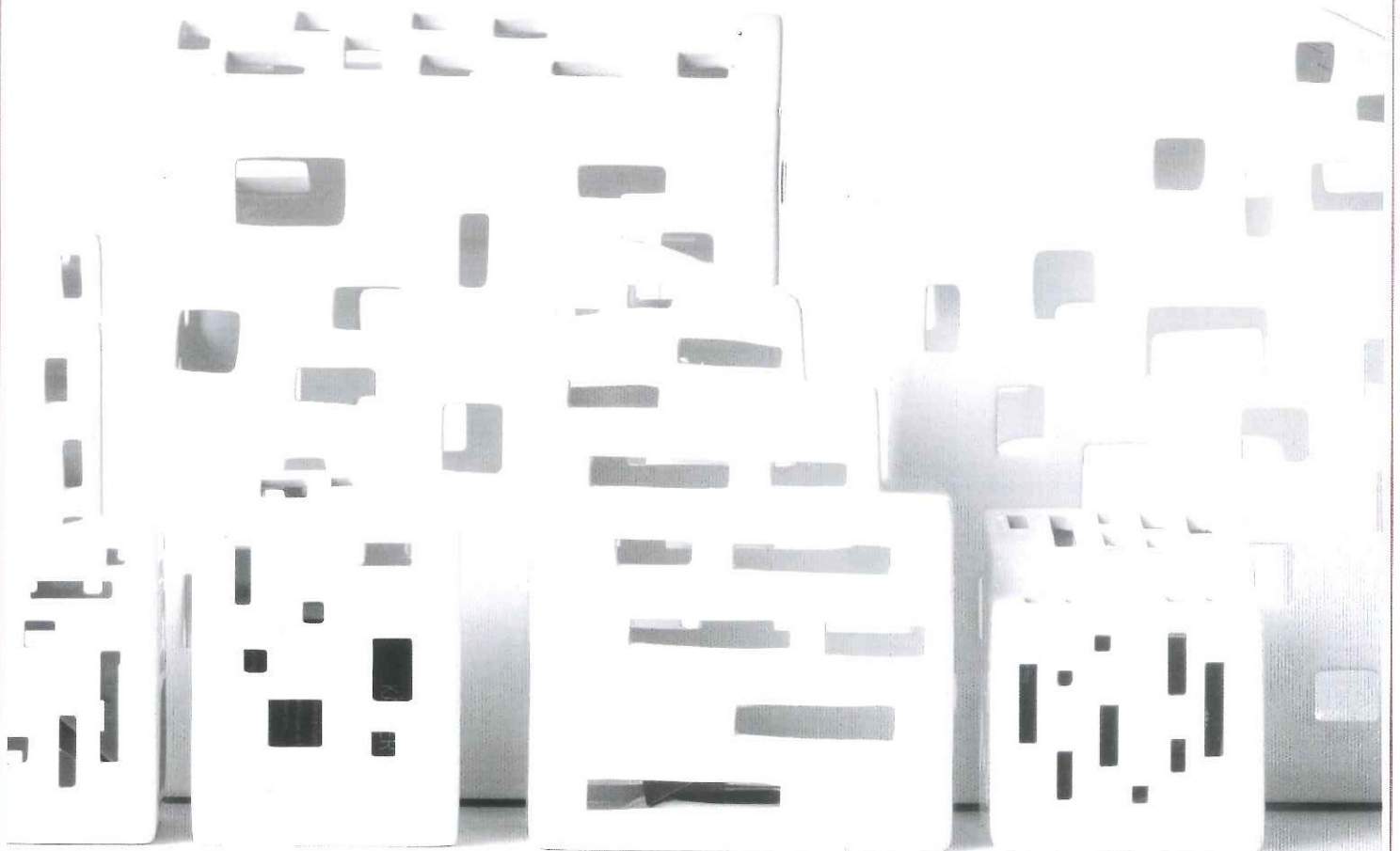


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norrbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hanna Chakkour
Florian Eisl
Anna Ingrid Nylén

Kassör
Ordförande
Ledamot

Lämnade styrelsen den 14
november 2016

Stig Axel Sveningsson

Sekreterare

Karin Hanna Fredrika Miegel
Emil Axel Peter Niklasson

Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Florian Eisl, Karin Hanna Fredrika Miegel, Emil Axel Peter Niklasson och Stig Axel Sveningsson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Ekström

Ordinarie Intern

Valberedning

Erika Jansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

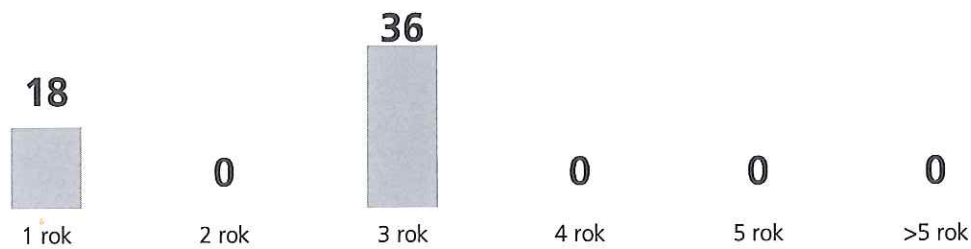
Värdeåret är 1956.

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:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
fästa Com Hem kabel på östra sidan	2016	
renovering av klinker vid ingång A och C, nya dörrhållare	2016	
översyn av värmesystem	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
underhållsspolning och granskning av avlopp	2017	
nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter	2017	tidigast
rensning av dagvattenledningar	2017	
rengöring av ventilationssystem, självdrag	2017	tidigast
asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats	2017	
nya källardörrar	2017	tidigast
renovering källartrappor	2017	tidigast
renovering styrelserum	2017	tidigast
underhåll fasad	2020	
renovering/byte av garageportar	2020	
byte av elinstallationer (ej i lägenhet)	2020	
renovering trapphus/entré	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Trädgårdsskötsel	vicevärd Lennart Nilsson

Övrig information

- Trädgårdsdagen genomfördes den 23 april 2016 (18 deltagare)
- Det hölls ingen sommarfest 2016 (bara 14 personer har anmält sig till festen)
- Anna Nylén lämnade styrelsen i november 2016
- Styrelsen hade ett öppet "styrelserum" i december 2016

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån om runt 13 miljoner kronor och amorterat runt 400 000 kr under 2016. Amorteringen kommer att öka till runt 440 000 kr under 2017. Styrelsen följer låneränteutvecklingen eftersom bindningstid av lånen är mellan 3 månader och 3 år, bindningstiden för runt halva lånebeloppet kommer planeras att anpassas under våren 2017. Baserad på utvecklingen av bolåneräntan kan det behövas att anpassa årsavgifterna under 2017.

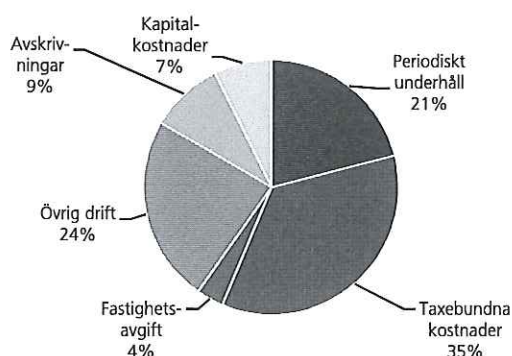
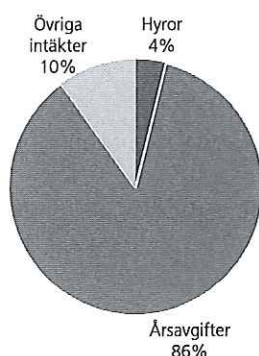
Inga löneökningar under 2016. För 2017 kommer vi att ha ökade lönekostnader för fastighets- och trädgårdsskötsel.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 653 970	1 402 772
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 200 538	2 147 420
Finansiella intäkter	1 942	690
Minskning kortfristiga fordringar	75 574	1 035
Ökning av kortfristiga skulder	100 190	0
	2 378 243	2 149 145
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 701 013	1 326 795
Finansiella kostnader	149 595	194 743
Minskning av långfristiga skulder	394 984	189 984
Minskning av kortfristiga skulder	0	186 425
	2 245 592	1 897 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 786 621	1 653 970
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	132 651	251 198

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 Allmänt

- Sju lägenhetsöverlåtelse (fyra 1:or och tre 3:or)
- Föreningen har köpt en ny gräsklippare (Klippro Pro 21 SH)
- Föreningen har köpt en ny tvättmaskin till den södra tvättstugan (Electrolux W555H)
- Nya trivselregler och "Välkommen till Brf Norrbacken" skapades
- Cykelrensning under våren 2016
- Nya skyltar "Rastning av hundar förbjuden" placerades på gräsmattan

Underhåll

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028
- Underhållsarbeten har genomförts under året. Läs mer i "Utfört underhåll"
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i "Planerat underhåll"
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se fondnoten

Finans

- En höjd avgift för Com Hem gruppavtalet för TV, telefoni och internet har tillkommit
- Omförhandling av föreningens lån
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se lånenoten
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året om bolånekostnaderna håller sig stabila

Avtal

- Omförhandling av föreningens avtal angående ekonomisk förvaltning
- Granskning av försäkringsavtalet

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573	573	535	523
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 927	4 047	4 104	2 128
Elkostnad/m ² totalyta	46	42	45	49
Värmekostnad/m ² totalyta	127	107	104	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	26	27	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	55	58	49
Soliditet (%)	0	0	0	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	165	440	-6 430	181
Nettoomsättning (tkr)	2 190	2 147	2 227	1 959

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

Förändringar 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	255 960	139 700	0	116 260
S:a bundet eget kapital	1 492 236	139 700	0	1 352 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 983 456	-139 700	439 750	-6 283 506
Årets resultat	165 049	165 049	-439 750	439 750
S:a ansamlad förlust	-5 818 406	25 349	0	-5 843 756
S:a eget kapital	-4 326 170	165 049	0	-4 491 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	165 049
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 843 756
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 700
summa balanserat resultat	-5 818 407

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

116 260
-5 702 147

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 190 372	2 146 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 166	840
Summa rörelseintäkter		2 200 538	2 147 420
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 366 253	-936 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 925	-172 887
Personalkostnader	Not 6	-225 835	-217 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 822	-186 822
Summa rörelsekostnader		-1 887 835	-1 513 617
RÖRELSERESULTAT		312 703	633 803
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 942	690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 595	-194 743
Summa finansiella poster		-147 653	-194 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165 049	439 750
ÅRETS RESULTAT		165 049	439 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 159 543	7 319 748
Maskiner och inventarier	Not 9	54 962	81 579
Summa materiella anläggningstillgångar		7 214 505	7 401 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 214 505	7 401 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	785 195	1 731 883
Summa kortfristiga fordringar		785 195	1 731 888
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 006 684	2 914
Summa kassa och bank		1 006 683	2 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 791 878	1 734 801
SUMMA TILLGÅNGAR		9 006 383	9 136 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 11	255 960	116 260
Summa bundet eget kapital		1 492 236	1 352 536
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 983 456	-6 283 506
Årets resultat		165 049	439 750
Summa fritt eget kapital		-5 818 406	-5 843 756
SUMMA EGET KAPITAL		-4 326 170	-4 491 219
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 600 080	13 170 064
Summa långfristiga skulder		12 600 080	13 170 064
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	394 984	219 984
Leverantörsskulder		97 604	10 436
Skatteskulder		5 489	5 228
Övriga skulder		10 779	10 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 617	211 253
Summa kortfristiga skulder		732 473	457 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 006 383	9 136 128

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 896 092	1 896 092
Hyror parkering	1 950	1 650
Hyror garage	48 894	45 668
Hyror förråd	7 200	17 800
Hyror carport	26 784	25 901
Kabel-TV intäkter	65 124	46 008
Elintäkter	124 858	113 577
Avgift andrahandsuthyrning	19 578	0
Öresutjämning	-108	-116
	2 190 372	2 146 580

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	4 366	0
Övriga intäkter	5 800	840
	10 166	840

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 750
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	9 666
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	20 775
	Gemensamma utrymmen	0	164
	Gård	5 844	3 219
	Serviceavtal	0	4 018
	Förbrukningsmateriel	8 634	9 793
		14 478	56 385
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 400	0
	Brf Lägenheter	0	578
	Tvättstuga	3 690	18 003
	Lås	0	2 713
	VVS	0	7 251
	Fasad	190	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 500
		7 280	42 045
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	32 656	0
	Entré/trapphus	2 062	0
	Värmeanläggning	391 838	0
		426 556	0
	Taxebundna kostnader		
	El	162 385	150 328
	Värme*	451 050	380 495
	Vatten	60 525	90 761
	Sophämtning/renhållning	42 689	41 093
	Grovsopor	0	2 061
		716 649	664 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 451	52 945
	Kabel-TV	75 727	51 929
		131 178	104 874
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 112	68 682
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 366 253	936 724

*13 perioder är bokförda 2016 på grund av att endast 11 bokfördes 2015

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska Åtgärder	0	28 000
	Hysesförluster	0	15
	Föreningskostnader	4 421	8 684
	Fritids- och trivselkostnader	2 465	6 688
	Studieverksamhet	0	90
	Förvaltningsarvode	80 007	76 330
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 063
	Administration	3 095	7 506
	Korttidsinventarier	8 429	17 045
	Konsultarvode	0	17 000
	Föreningsavgifter	4 420	4 378
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		108 925	172 887

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 500	57 815
	Löner	123 327	120 832
	Sociala kostnader	46 008	38 537
		225 835	217 185

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	139 203	139 203
	Inventarier	26 617	26 617
		186 822	186 822

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 604 817	8 604 817
	Utgående anskaffningsvärde	8 604 817	8 604 817
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 285 069	-1 124 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 205	-160 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 445 274	-1 285 069
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 159 543	7 319 748
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 164 000	23 956 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	14 800 000
		46 564 000	38 756 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	38 600 000
	Lokaler	164 000	156 000
		46 564 000	38 756 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 930	191 930
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	191 930	191 930
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 351	-83 734
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 617	-26 616
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 968	-110 350
	Redovisat restvärde vid årets slut	54 962	81 579
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	5 257	80 826
	Klientmedel hos SBC	779 938	1 651 057
		785 195	1 731 883

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	116 260	335 750
	Reservering enligt stadgar	139 700	116 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-335 750
	Vid årets slut	255 960	116 260

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	6 485 064	6 720 048	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	5 810 000	5 970 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,620 %	700 000	700 000	2017-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 995 064	13 390 048	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-394 984	-219 984	
			12 600 080	13 170 064	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 020 144 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 581 000	13 581 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- underhållsspolning av avlopp
	- asfaltering carport, östra sidan, södra och norra gavel

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	18 757	12 901
	Förutbetalda avgifter och hyror	201 359	194 760
	Semesterlön	3 501	3 592
		223 617	211 253

Styrelsens underskrifter

LUND den 04 / 04 2017



Hanna Chakkour
Kassör



Florian Eisl
Ordförande

Stig Axel Sveningsson
Sekreterare



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017



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 2016. 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 2016 som slutar på 9 006 383 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 11 april 2017



.....
Lennart Ekström