

2013

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

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.

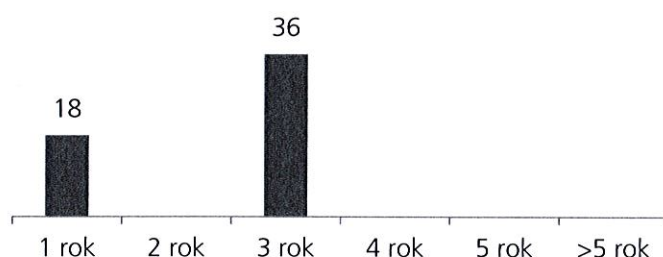
Fastighetens värdeår är 1956.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och renovering av fasad och balkonger	2014	
Fönsterbyte	2014	
Takbyte	2014	
Översyn av värmesystem	2015	tidigast

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Fastighets Teamet
Trädgårdsskötsel	Fastighets Teamet

Medlemmar

Medlemslägenheter: 54 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

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

Styrelsen

Marcus Gunnar Lenberg	Ledamot
Maria Magdalena Elisabeth Csiky	Ledamot
Hanna Chakkour	Ledamot
Ingrid Gunilla Edman	Ledamot
Malena Charlott Arntorp	Suppleant
Stig Arnold Jönsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marcus Gunnar Lenberg, Maria Magdalena Elisabeth Csiky, Stig Arnold Jönsson och Malena Charlott Arntorp.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ekström	Ordinarie Intern
Niclas Olsson	Ordinarie Intern
Magnus Hedström	Suppleant Intern

Valberedning

Bent Christiansen	Sammankallande
Bertil Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser eller utförda underhållsarbeten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

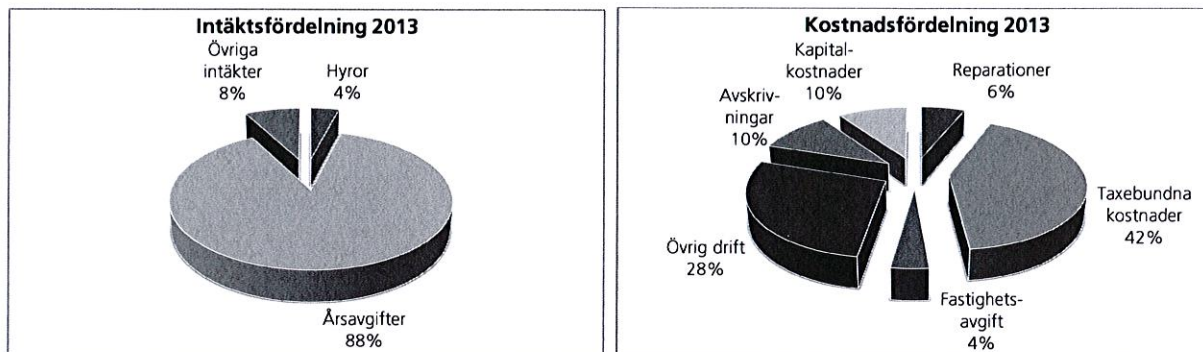
Byte av tak och fönster. Översyn och reparation av fasad och balkongbjälklag.

Extraförråd byggs i fastighetens skyddsrum.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-10-01 med 9,5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	504	472	486
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 128	2 176	2 010	2 052
Elkostnad/m ² totalyta	49	54	60	57
Värmekostnad/m ² totalyta	132	126	123	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	72	70	34

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	181 391
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-21 743
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 260
summa balanserat resultat	43 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **43 388**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 808 288	1 719 005
Övriga rörelseintäkter		152 859	156 558
		1 961 147	1 875 563
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-124 748	-123 930
Reparationer		-109 837	-64 066
Periodiskt underhåll		0	-539 125
Taxebundna kostnader		-755 344	-720 853
Övriga driftskostnader		-99 011	-97 149
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-66 900	-73 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-144 376	-130 470
Personalkostnader		-126 918	-135 866
Avskrivningar		-184 441	-167 453
Jämförelsestörande poster		0	-31 856
		-1 611 574	-2 084 478
RÖRELSERESULTAT		349 573	-208 915
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 334	6 720
Räntekostnader		-172 516	-236 900
		-168 182	-230 180
ÅRETS RESULTAT		181 391	-439 095

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 7 640 158	7 800 363
Maskiner och inventarier	Not 4 134 812	123 330
	7 774 970	7 923 693
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 774 970	7 923 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	28	0
Skattefordringar	15 032	8 148
Övriga fordringar	81 214	81 076
Förutbetalda kostnader	Not 5 26 276	25 546
	122 550	114 770
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	558 791	554 465
SBC klientmedel i SHB	440 087	308 234
	998 877	862 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 121 427	977 469
SUMMA TILLGÅNGAR	8 896 397	8 901 162

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 7	219 490	463 225
		1 455 766	1 699 501
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	57 357
Ansamlad förlust		-138 003	0
Årets resultat		181 391	-439 095
		43 388	-381 738
SUMMA EGET KAPITAL		1 499 155	1 317 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 880 032	7 040 016
		6 880 032	7 040 016
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	159 984	159 984
Leverantörsskulder		77 834	33 797
Skatteskulder		0	393
Övriga kortfristiga skulder		8 333	7 688
Upplupna kostnader	Not 9	118 843	179 523
Förutbetalda avgifter och hyror		152 216	161 997
		517 210	543 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 896 397	8 901 162
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 969 000	7 969 000
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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar	1,50 %	1,50 %
Stambyte	1,50 %	1,50 %
Våtrum	3,00 %	3,00 %
Inventarier	14 % - 20 %	14,29 %
Soprum	3,33 %	3,33 %
Carport	3,33 %	3,33 %
Säkerhetsdörrar	2,00 %	2,00 %

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

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 729 616	1 667 579
Hysesintäkter	78 672	51 426
	1 808 288	1 719 005

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	39 591	38 196
Fastighetsskötsel beställning	21 875	32 711
Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 478	36 465
Fastighetsskötsel gård beställning	4 625	794
Gemensamma utrymmen	0	475
Gård	11 073	2 923
Serviceavtal	2 125	0
Förbrukningsmateriel	2 762	11 156
Brandskydd	1 219	0
Fordon	0	1 210
	124 748	123 930

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	2 010
Tvättstuga	13 456	22 824
Sophantering/återvinning	1 125	0
Lås	79 340	28 915
Elinstallationer	15 916	0
Fönster	0	10 178
Mark/gård/utemiljö	0	139
	109 837	64 066
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	179 130
Mark/gård/utemiljö	0	359 995
	0	539 125
Taxebundna kostnader		
El	173 968	177 097
Värme	469 524	415 591
Vatten	67 236	77 067
Sophämtning/renhållning	42 597	42 763
Grovsopor	2 019	8 335
	755 344	720 853
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 018	48 605
Kabel-TV	49 993	48 544
	99 011	97 149
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 900	73 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	324	299
Föreningskostnader	8 315	9 851
Styrelseomkostnader	635	1 976
Fritids och Trivselkostnader	2 719	9 307
Förvaltningsarvode	72 666	73 226
Förvaltningsarvoden övriga	1 025	4 938
Administration	5 153	3 450
Korttidsinventarier	2 351	0
Konsultarvode	41 500	18 375
Föreningsavgifter	4 268	3 628
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	144 376	130 470
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	50 295	58 712
Löner	46 777	45 648
Sociala kostnader	29 846	31 506
	126 918	135 866

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	21 002	21 002
Förbättringar	139 203	124 588
Inventarier	24 235	21 863
	184 441	167 453
Jämförelsestörande poster		
Förlust avyttring maskin/inventarier	0	31 856
	0	31 856
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 611 574	2 084 478

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 604 817	7 933 835
Nyanskaffningar	0	670 982
Utgående anskaffningsvärde	8 604 817	8 604 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-804 454	-658 864
Årets avskrivningar enligt plan	-160 205	-145 590
Utgående avskrivning enligt plan	-964 659	-804 454
Planenligt restvärde vid årets slut	7 640 158	7 800 363
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 956 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	11 400 000
	38 756 000	33 200 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	38 600 000	33 200 000
Lokaler	156 000	0
	38 756 000	33 200 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	156 213	117 925
Nyanskaffningar	35 717	136 313
Utrangering/försäljning	0	-98 025
Utgående anskaffningsvärde	191 930	156 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-32 882	-77 188
Årets avskrivningar enligt plan	-24 235	-21 863
Utrangering/försäljning	0	66 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-57 117	-32 882
Redovisat restvärde vid årets slut	134 812	123 331

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	11 976	13 090
Kabel-TV	12 781	12 456
Serviceavtal	1 519	0
	26 276	25 546

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	219 490	116 260	-359 995	463 225
Summa bundet eget kapital	1 455 766	116 260	-359 995	1 699 501
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	0	-57 357	57 357
Ansamlad förlust	-138 003	-116 260	-21 743	0
Årets resultat	181 391	181 391	439 095	-439 095
Summa fritt eget kapital	43 388	65 131	359 995	-381 738
Summa eget kapital	1 499 155	181 391	0	1 317 764

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	463 225	561 217
Reservering enligt stadgar	116 260	99 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 995	-197 592
Vid årets slut	219 490	463 225

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	2,350 %	7 040 016	7 200 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		7 040 016	7 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-159 984	-159 984	
		6 880 032	7 040 016	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 240 096 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	17 969	35 934
Värme	58 339	96 949
Vatten	0	3 295
Sophämtning	0	3 295
Löner	3 426	3 426
Sociala avgifter	1 076	1 168
Ränta	28 033	35 456
Konsultarvode	10 000	0
	118 843	179 523

LUND den 16 / 4 2014



Hanna Chakkour
Ledamot



Maria Magdalena Elisabeth Csiky
Ledamot



Ingrid Gunilla Edman
Ledamot



Marcus Gunnar Lenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2014



Lennart Ekström
Intern revisor



Niclas Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

för bostadsrättsföreningen Norrbacken
Sofiaparken 2B, Lund

Undertecknande revisorer i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed angiva följande berättelse för granskningen av styrelsens förvaltning och 2013 års räkenskaper. För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av räkenskaper, årsredovisning och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är i sin helhet korrekt förda. Den av oss företagna revisionen har icke givit anledning till anmärkning med avseende på de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring och inventering av dess tillgångar eller i annat fall beträffande förvaltningens angelägenheter.

Vi hemställer till årsmötet

- Att fastställa den framlagda balansräkningen per den 31 december 2013 som slutar på 8 896 397 kr vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund den 16 april 2014



Niclas Olsson



Lennart Ekström