



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
NORRBACKEN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 om bolånekostnaderna håller sig stabila.
- En höjd avgift för Com Hem-gruppavtalet för TV, telefoni och internet kan tillkomma.

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 | Kassör |
| Florian Eisl | Ordförande |
| Anna Ingrid Nylén | Ledamot |
| Stig Axel Sveningsson | Sekreterare |

| | |
|----------------------------|-----------|
| Ingrid Gunilla Edman | Suppleant |
| Simon Erik Mikael Helander | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hanna Chakkour, Ingrid Gunilla Edman och Simon Erik Mikael Helander.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Ekström Ordinarie Intern

Valberedning

Simon Erik Mikael Helander Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-04. Extra stämma med anledning av fastställande av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Drottning Viktoria 3 | 1956 | Lund |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

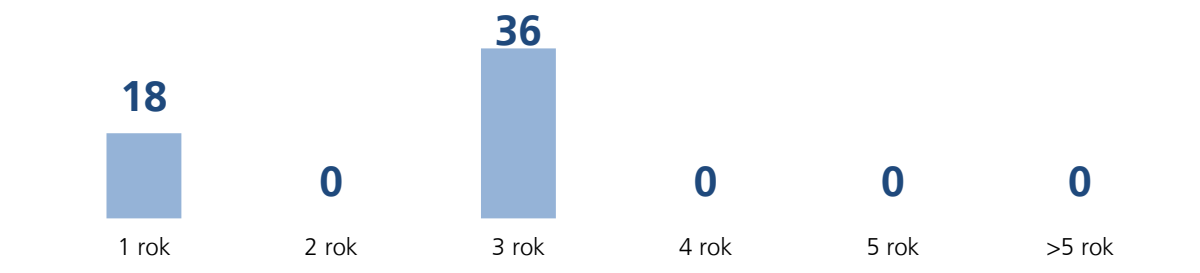
Värdeåret är 1956.

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 |
|-------------------------------------------------------|------|
| Trädfällning | 2015 |
| Uppföljning av fel på grund av renoveringsarbete 2014 | 2015 |
| Nya fjädrar till garageportar | 2015 |
| Målning träpanel miljöhus | 2015 |
| Målning träpanel carportar | 2015 |
| Frukträdgård | 2015 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------------------------------------|------|-----------|
| Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter | 2016 | Tidigast |
| Renovering styrelserum | 2016 | Tidigast |
| Renovering källartrappor | 2016 | Tidigast |
| Översyn av värmesystem | 2016 | Tidigast |
| Nya källardörrar | 2016 | Tidigast |
| Brytskydd entrédörrar | 2016 | Tidigast |
| Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats | 2017 | Tidigast |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fastighetsskötsel | Vicevärd Lennart Nilsson |
| Trädgårdsskötsel | Vicevärd Lennart Nilsson |

Övrig information

Trädgårdsdagen genomfördes den 18 april 2015
Föreningssommarfest hölls den 5 september 2015
Marlene Malm lämnade styrelsen i september 2015

Föreningens ekonomi

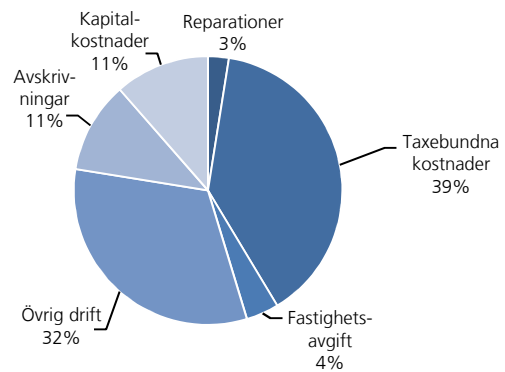
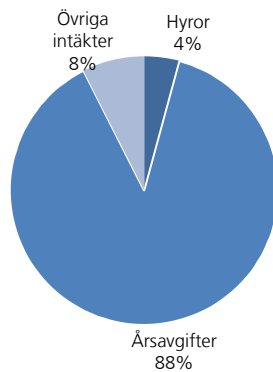
Föreningen har lån om totalt 13,4 miljoner kronor och planerar en ökad amortering under 2016 med 200 000 kr. Föreningen följer låneränteutvecklingen eftersom bindningstid av lånen är 1 år, bindningstiden planeras att anpassas i mitten av 2016. Baserad på utvecklingen av bolåneräntan kan det behövas att anpassa årsavgifterna under 2016. Inga löneökningar under 2015.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2015 | 2014 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 402 772 | 998 877 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 147 420 | 2 228 891 |
| Finansiella intäkter | 690 | 4 495 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 1 035 | 40 684 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 6 700 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 66 497 |
| | 2 149 145 | 9 040 567 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 1 326 795 | 8 271 195 |
| Finansiella kostnader | 194 743 | 205 494 |
| Minskning av långfristiga skulder | 189 984 | 159 984 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 186 425 | 0 |
| | 1 897 947 | 8 636 673 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 653 970 | 1 402 772 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 251 198 | 403 894 |

*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 1 243 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

- Uppföljning av renovering som genomfördes 2014 (problem med balkongdörrar, fönster och persienner)
- Fjorton lägenhetsöverlåtelse (tio 3:or och fyra 1:or)
- Målning av carport/miljöhus
- Service av robot-gräsklippare
- Renovering av några garageportar
- Granskning bredbandsavtal, planerar att teckna gruppavtal med ComHem
- Ny fruktträdgård anlades och ett träd togs bort
- Undersökning av underhållsbehovet för värmesystem inleddes

Händelser efter året

- Underhåll av värmesystemet, energiöversyn
- Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter
- Renovering av källartrappor och -dörrar
- Renovering av styrelserum
- Granskning av försäkringsavtalet
- Bredband, gruppavtal med ComHem

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st.
Överlåtelse under året: 14 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st.
Tillkommande medlemmar: 23 st.
Avgående medlemmar: 20 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 573 | 535 | 523 | 504 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 047 | 4 104 | 2 128 | 2 176 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 42 | 45 | 49 | 54 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 107 | 104 | 132 | 126 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 27 | 19 | 23 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 55 | 58 | 49 | 72 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 17 | 15 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 440 | -6 430 | 181 | -439 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 147 | 2 227 | 1 959 | 1 875 |

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat | 439 750 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 167 246 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -116 260 |
| summa balanserat resultat | -5 843 756 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -5 843 756 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 146 580 | 2 227 441 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 840 | 1 450 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 147 420 | 2 228 891 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -936 724 | -7 747 907 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -172 887 | -338 679 |
| Personalkostnader | Not 5 | -217 185 | -184 609 |
| Avskrivningar | Not 6 | -186 822 | -186 822 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 513 617 | -8 458 017 |
| RÖRELSERESULTAT | | 633 803 | -6 229 126 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 690 | 4 495 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -194 743 | -205 494 |
| Summa finansiella poster | | -194 053 | -200 999 |
| ÅRETS RESULTAT | | 439 750 | -6 430 125 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 7 319 748 | 7 479 953 |
| Maskiner och inventarier Not 8 | 81 579 | 108 195 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 7 401 326 | 7 588 148 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 7 401 326 | 7 588 148 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 | 0 |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9 | 1 731 883 | 236 953 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 731 888 | 236 953 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 2 914 | 1 247 685 |
| Summa kassa och bank | 2 914 | 1 247 685 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 734 801 | 1 484 638 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 136 128 | 9 072 786 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | Not 10 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 135 400 | 135 400 |
| Kapitaltillskott | | 1 100 876 | 1 100 876 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 116 260 | 335 750 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 352 536 | 1 572 026 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 283 506 | -72 872 |
| Årets resultat | | 439 750 | -6 430 125 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 843 756 | -6 502 996 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -4 491 219 | -4 930 970 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 13 170 064 | 13 420 048 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 170 064 | 13 420 048 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 219 984 | 159 984 |
| Leverantörsskulder | | 10 436 | 90 863 |
| Skatteskulder | | 5 228 | 6 376 |
| Övriga skulder | | 10 382 | 112 565 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 13 | 211 253 | 213 920 |
| Summa kortfristiga skulder | | 457 283 | 583 708 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 136 128 | 9 072 786 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | Not 12 | 13 581 000 | 13 581 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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 | 2015 | 2014 |
|-------------------------|--------|--------|
| 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 1 | NETTOOMSÄTTNING | 2015 | 2014 |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 896 092 | 1 770 742 |
| | Hyror parkering | 1 650 | 900 |
| | Hyror garage | 45 668 | 48 069 |
| | Hyror förråd | 17 800 | 0 |
| | Hyror carport | 25 901 | 22 032 |
| | Kabel-TV intäkter | 46 008 | 45 866 |
| | Elintäkter | 113 577 | 106 176 |
| | Fakturerade kostnader | 0 | 233 568 |
| | Öresutjämning | -116 | 88 |
| | | 2 146 580 | 2 227 441 |
| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2015 | 2014 |
| | Övriga intäkter | 840 | 1 450 |
| | | 840 | 1 450 |

| Not 3 | DRIFTSKOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|----------------------------------------|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 8 750 | 41 588 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 22 160 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 9 666 | 42 759 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 20 775 | 56 377 |
| | Sotning | 0 | 10 897 |
| | Gemensamma utrymmen | 164 | 0 |
| | Gård | 3 219 | 1 794 |
| | Serviceavtal | 4 018 | 5 345 |
| | Förbrukningsmateriel | 9 793 | 2 921 |
| | Fordon | 0 | 927 |
| | | 56 385 | 184 768 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 578 | 3 156 |
| | Tvättstuga | 18 003 | 10 002 |
| | Källare | 0 | 5 189 |
| | Lås | 2 713 | 13 860 |
| | VVS | 7 251 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 970 |
| | Mark/gård/utemiljö | 13 500 | 0 |
| | | 42 045 | 35 177 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tak | 0 | 6 669 523 |
| | | 0 | 6 669 523 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 150 328 | 158 479 |
| | Värme | 380 495 | 368 466 |
| | Vatten | 90 761 | 95 260 |
| | Sophämtning/renhållning | 41 093 | 39 236 |
| | Grovsopor | 2 061 | 3 644 |
| | | 664 738 | 665 085 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 52 945 | 62 035 |
| | Kabel-TV | 51 929 | 64 041 |
| | | 104 874 | 126 076 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 68 682 | 67 278 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 936 724 | 7 747 907 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2015 | 2014 |
|--------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 388 | 369 |
| | Juridiska åtgärder | 28 000 | 0 |
| | Hysesförluster | 15 | 0 |
| | Föreningskostnader | 8 684 | 12 297 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 409 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 6 688 | 0 |
| | Studieverksamhet | 90 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 76 330 | 74 426 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 1 063 | 1 025 |
| | Administration | 7 506 | 117 100 |
| | Korttidsinventarier | 17 045 | 3 791 |
| | Konsultarvode | 17 000 | 113 594 |
| | Föreningsavgifter | 4 378 | 4 268 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 700 | 11 400 |
| | | 172 887 | 338 679 |
| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2015 | 2014 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 57 815 | 68 150 |
| | Löner | 120 832 | 80 080 |
| | Kostnadsersättningar | 0 | 444 |
| | Sociala kostnader | 38 537 | 35 935 |
| | | 217 185 | 184 609 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2015 | 2014 |
| | Byggnad | 21 002 | 21 002 |
| | Förbättringar | 139 203 | 139 203 |
| | Inventarier | 26 617 | 26 617 |
| | | 186 822 | 186 822 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 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 | -1 124 864 | -964 659 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -160 205 | -160 205 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 285 069 | -1 124 864 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 7 319 748 | 7 479 953 |
| | 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 8 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 191 930 | 191 930 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 191 930 | 191 930 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -83 734 | -57 118 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -26 616 | -26 616 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -110 350 | -83 734 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 81 579 | 108 196 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Skattekonto | 80 826 | 81 866 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 651 057 | 155 087 |
| | | 1 731 883 | 236 953 |

Not 10 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 | 116 260 | 116 260 | -335 750 | 335 750 |
| S:a bundet eget kapital | 1 352 536 | 116 260 | -335 750 | 1 572 026 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -6 283 506 | -116 260 | -6 094 375 | -72 872 |
| Årets resultat | 439 750 | 439 750 | 6 430 125 | -6 430 125 |
| S:a ansamlad förlust | -5 843 756 | 323 490 | 335 750 | -6 502 996 |
| S:a eget kapital | -4 491 219 | 439 750 | 0 | -4 930 970 |

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 335 750 | 219 490 |
| Reservering enligt stadgar | 116 260 | 116 260 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -335 750 | 0 |
| Vid årets slut | 116 260 | 335 750 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2015-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | 1,050 % | 6 720 048 | 6 880 032 | 2016-10-13 |
| Handelsbanken | 1,150 % | 5 970 000 | 6 000 000 | 2016-06-01 |
| Handelsbanken | 1,620 % | 700 000 | 700 000 | 2017-12-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 13 390 048 | 13 580 032 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -219 984 | -159 984 | |
| | | 13 170 064 | 13 420 048 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 290 128 kr.

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Löner | 0 | 9 871 |
| | Sociala avgifter | 0 | 3 403 |
| | Ränta | 12 901 | 19 693 |
| | Konsultarvode | 0 | 0 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 194 760 | 177 361 |
| | Semesterlön | 3 592 | 3 592 |
| | | 211 253 | 213 920 |

Styrelsens underskrifter

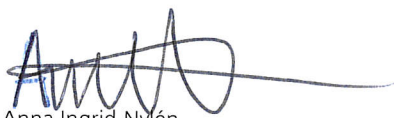
LUND den 12 / 4 2016



Hanna Chakkour
Kassör



Florian Eist
Ordförande



Anna Ingrid Nylén
Ledamot



Stig Axel Sveningsson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2016



Lennart Ekström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen Norrbacken
Sofiaparken 2, Lund

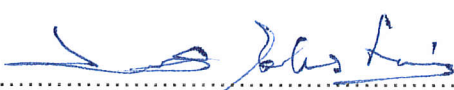
Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed avgiva följande berättelse för granskning av styrelsens förvaltning och räkenskaper för år 2015. För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokoll, räkenskaper, årsredovisning och andra handlingar som lämnar upplysningar 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 2015 som slutar på 9 136 128 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 14 april 2016


.....
Lennart Ekström