



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrbacken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas. Läs mer i "Föreningens ekonomi".

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2017-10-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malena Charlott Arntorp	Ledamot
Hanna Chakkour	Ledamot
Florian Eisl	Ledamot
Emma Maria Klingspor	Ledamot
Kurt Lennart Nilsson	Ledamot

Karin Hanna Fredrika Miegel	Suppleant
Pär Jakob Ingeman Nordgren	Suppleant
Matilda Mikaelsson Wimmerdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malena Charlott Arntorp, Florian Eisl, Karin Hanna Fredrika Miegel, Kurt Lennart Nilsson, Pär Jakob Ingeman Nordgren och Matilda Mikaelsson Wimmerdahl.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ekström
Arvid Norberg

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Hanna Chakkour

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

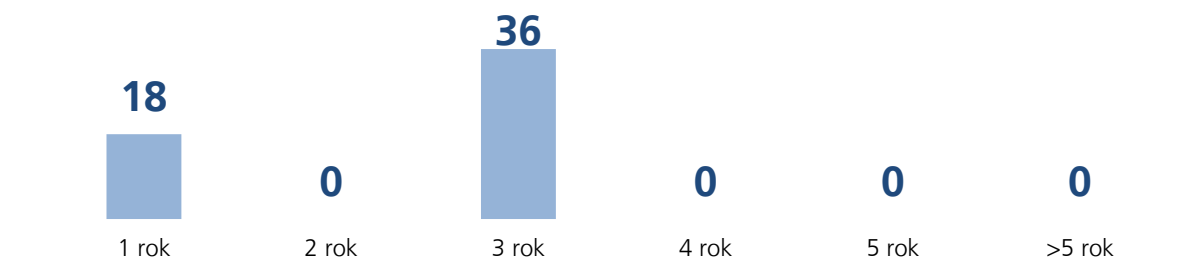
Värdeåret är 1956.

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:



Gemensamhetsutrymmen

norra tvättstuga med torkrum
södra tvättstuga med torkrum
mangelrum
hobbyrum
tre cykelrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Granskning av dagvattenledningar	2017	granskning genomfördes i samband med asfalteringen
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2017	
Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter	2017	5 medlemmar genomförde ett dörrbyte
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats	2017	
Underhållsspolning och granskning av avlopp	2017	
Modernisering/renovering av värmesystem	2016	ny pump, nya ventiler och termostater
Nya fönster, renovering av balkong, nytt tak, renovering av fasad södra gavel	2014	vinden isolerades
Renovering carport och flytt av sopstation	2012	
Renovering av tvättstugorna	2012	
Renovering badrum, nya vattenstammar	2007	avloppsstammar i mycket bra skick
Nya tegelbalkar ovanför fönster	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering källartrappor (husets östra sida)	2019	tidigast
Renovering styrelserum	2019	tidigast
Nya källardörrar (husets östra sida)	2019	tidigast
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK	2020	
Underhåll fasad tegel	2021	
Granskning/byte av värmeledningar/värmeelement	2021	
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)	2021	
Underhållsspolning och granskning/byte av avlopp	2022	
Renovering/byte av garageportar	2022	
Renovering trapphus/entré	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Trädgårdsskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Fastighetstädning	lokalvårdare Sesina Beyed

Övrig information

- Städ- och trädgårdsdagen genomfördes den 28 april 2018 (runt 20 deltagare)

- Sommarfesten hölls den 8 september 2018 (runt 17 deltagare)

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån om runt 12,1 miljoner kronor och har amorterat 480 000 kr under år 2018. Föreningen följer låneränteutvecklingen eftersom bindningstid av lånen är mellan 3 månader och 3 år. Baserad på utvecklingen av bolåneräntan kan det behövas att anpassa årsavgifterna under år 2019. Lönekostnader för fastighets- och trädgårdsskötsel har varit oförändrat under år 2018. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställda under våren år 2019.

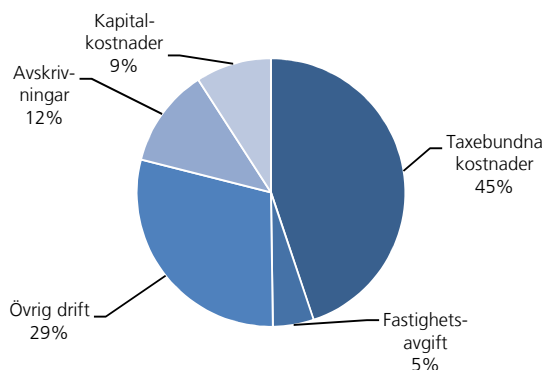
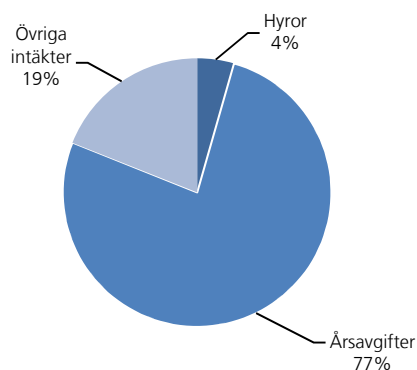
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 777 357	1 786 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 340 875	2 301 919
Finansiella intäkter	4 414	4 097
Minskning kortfristiga fordringar	2 034	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	38 607
	2 347 324	2 344 623
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 209 307	1 763 971
Finansiella kostnader	138 230	146 508
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 425
Minskning av långfristiga skulder	479 996	419 984
Minskning av kortfristiga skulder	54 548	0
	1 882 082	2 353 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 242 599	1 777 357
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	465 242	-9 265

*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 1 337 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

- Nio lägenhetsöverlåtelser (en 1:a och åtta 3:or)
- Anpassa föreningens arbetsrutiner till GDPR
- Cykelrensning våren 2018
- Fällning av ett träd vid trappa 2 B
- Anställning av ny lokalvårdare

Avtal

- Granskning av försäkringsavtalet med Länsförsäkringar Skåne
- Granskning av el- och värmeavtalet med Kraftringen
- Granskning av förvaltningsavtalet med SBC
- Granskning av TV-, telefoni- och internetavtalet med Com Hem

Finans

- Omförhandling av föreningens lån
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. För mer information se lånenoten
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året om bolånekostnaderna håller sig stabila

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- pantsättnings- och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	548	573	573
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 655	3 800	3 927	4 047
Elkostnad/m ² totalyta	51	44	46	42
Värmekostnad/m ² totalyta	103	106	127	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	17	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	41	42	55
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	816	209	165	440
Nettoomsättning (tkr)	2 273	2 295	2 190	2 147

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	139 700	139 700	-395 660	395 660
S:a bundet eget kapital	1 375 976	139 700	-395 660	1 631 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 493 431	-139 700	604 376	-5 958 106
Årets resultat	815 693	815 693	-208 716	208 716
S:a ansamlad förlust	-4 677 738	675 993	395 660	-5 749 391
S:a eget kapital	-3 301 761	815 693	0	-4 117 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	815 693
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 237 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-139 700</u>
summa balanserat resultat	-4 561 478

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>139 700</u>
-4 421 778

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 337 566	2 294 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 309	7 148
Summa rörelseintäkter		2 340 875	2 301 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-888 302	-1 441 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 241	-86 204
Personalkostnader	Not 6	-232 765	-235 818
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 059	-186 822
Summa rörelsekostnader		-1 391 367	-1 950 792
RÖRELSERESULTAT		949 508	351 126
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 414	4 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 230	-146 508
Summa finansiella poster		-133 816	-142 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		815 693	208 716
ÅRETS RESULTAT		815 693	208 716

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 839 133	6 999 338
Inventarier	Not 9	6 491	28 345
Summa materiella anläggningstillgångar		6 845 624	7 027 683
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 845 624	7 027 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	766
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	835 291	772 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 889	22 551
Summa kortfristiga fordringar		858 240	795 420
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 411 006	1 010 619
Summa kassa och bank		1 411 006	1 010 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 269 247	1 806 039
SUMMA TILLGÅNGAR		9 114 870	8 833 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 12	139 700	395 660
Summa bundet eget kapital		1 375 976	1 631 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 493 431	-5 958 106
Årets resultat		815 693	208 716
Summa fritt eget kapital		-4 677 738	-5 749 391
SUMMA EGET KAPITAL		-3 301 761	-4 117 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 615 084	12 155 096
Summa långfristiga skulder		11 615 084	12 155 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	480 000	419 984
Leverantörsskulder		62 690	122 582
Skatteskulder		6 892	6 564
Övriga skulder		10 912	10 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	241 054	236 037
Summa kortfristiga skulder		801 548	796 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 114 870	8 833 722

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 793 508	1 814 563
Hyror parkering	2 200	2 492
Hyror garage	59 964	56 977
Hyror förråd	8 184	6 250
Hyror carport	33 405	33 500
Kabel-TV intäkter	87 480	87 480
Elintäkter	127 659	113 284
Fastighetsskötsel och städning	77 112	0
Förvaltningsavgift	127 481	166 647
Avgift andrahandsuthyrning	20 418	13 529
Öresutjämning	155	49
	2 337 566	2 294 771

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	5 748
Återbäring försäkringsbolag	1 467	0
Övriga intäkter	1 842	1 400
	3 309	7 148

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	2 999	4 732
	Snöröjning/sandning	489	0
	Gemensamma utrymmen	389	886
	Gård	5 972	13 210
	Förbrukningsmateriel	2 775	5 208
	Fordon	4 611	4 432
		17 235	28 468
	Reparationer		
	Tvättstuga	584	6 751
	Lås	2 240	17 410
	VVS	5 749	39 304
	Mark/gård/utemiljö	0	1 731
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 648
		8 573	79 844
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	62 500
	Garage/parkering	0	438 973
		0	501 473
	Taxebundna kostnader		
	El	180 079	155 730
	Värme	364 421	377 350
	Vatten	93 606	83 690
	Sophämtning/renhållning	43 723	42 403
		681 829	659 173
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 551	16 617
	Kabel-TV	84 276	83 724
		106 827	100 341
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	73 838	72 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	888 302	1 441 949
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Föreningskostnader	2 704	1 498
	Fritids- och trivselkostnader	6 144	6 231
	Förvaltningsarvode	65 605	64 580
	Administration	3 178	3 370
	Föreningsavgifter	4 318	4 362
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
		88 241	86 204

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 498	59 501
	Löner	127 929	128 309
	Sociala kostnader	45 338	48 008
		232 765	235 818
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	139 203	139 203
	Inventarier	21 854	26 617
		182 059	186 822
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 605 479	-1 445 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 205	-160 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 765 684	-1 605 479
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 839 133	6 999 338
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 164 000	25 164 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		46 564 000	46 564 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
	Lokaler	164 000	164 000
		46 564 000	46 564 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	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	-163 584	-136 968	
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 854	-26 617	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-185 438	-163 585	
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 491	28 345	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	3 699	5 365	
	Klientmedel hos SBC	831 592	766 738	
		835 291	772 103	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring	22 889	22 551	
		22 889	22 551	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	395 660	255 960	
	Reservering enligt stadgar	139 700	139 700	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-395 660	0	
	Vid årets slut	139 700	395 660	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,10 %	5 965 084	6 225 080
	Handelsbanken	1,15 %	5 490 000	5 650 000
	Handelsbanken	0,95 %	640 000	700 000
	Summa skulder till kreditinstitut		12 095 084	12 575 080
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-480 000	-419 984
			11 615 084	12 155 096

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 695 084 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 581 000	13 581 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	4 348	3 592
	Sociala avgifter	1 367	1 128
	Ränta	11 010	16 781
	Avgifter och hyror	224 329	214 536
		241 054	236 037

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i "Planerat underhåll"

Styrelsens underskrifter

LUND den 31 / 3 2019



Malena Charlott Arntorp
Ledamot



Hanna Chakkour
Ledamot



Florian Eisl
Ledamot



Emma Maria Klingspor
Ledamot



Kurt Lennart Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2019



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 2018. 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 2018 som slutar på 9 114 870 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 1 april 2019



.....
Lennart Ekström