

2021

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2064.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras höjas, läs mer under "föreningens ekonomi".

För 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 2019-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Florian Eisl	Ordförande	
Gunilla Anne-Marie Albertén	Ledamot	Avgått 2021-09-06
Hanna Chakkour	Ledamot	
Per-Arne Hansson Gladh	Ledamot	
Fredrika Miegel	Ledamot	
Malena Charlott Arntorp	Suppleant	
Alexander Jan Kurkus	Suppleant	
Johan Lindqvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Anne-Marie Albertén, Malena Charlott Arntorp, Hanna Chakkour, Alexander Jan Kurkus och Johan Lindqvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Ekström

Ordinarie Intern

Valberedning

Hanna Chakkour

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

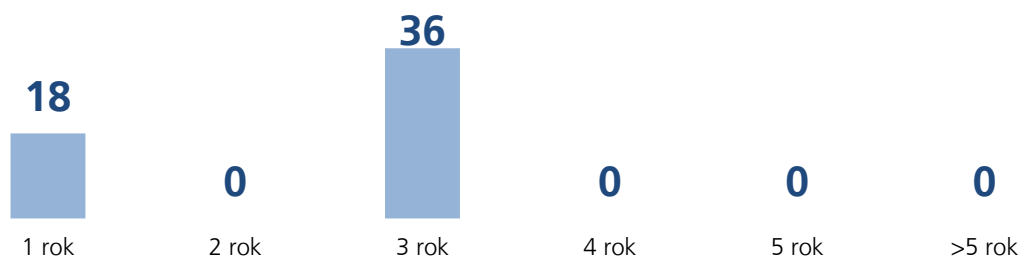
Värdeåret är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2021-11-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av ventilationssystem (självdreg) - OVK	2021	OVK godkänd
Renovering/byte av källardörrar (husets östra sida)	2021	renovering
Underhåll låssystem	2019-2021	byte av låscylinder
Nytt torkskåp	2020	
Renovering av klinker vid ingång C	2020	
Belysning (i allmänna utrymmen)	2019 - 2021	byte av ljuskällor till energieffektiva LED-lampor
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats	2017	
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2017	
Granskning av dagvattenledningar	2017	granskning genomfördes i samband med asfalteringen
Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter	2017	5 medlemmar genomförde ett dörrbyte
Underhållsspolning och granskning av avlopp	2017	avloppsstammar ser bra ut
Renovering av klinker vid ingång A och C	2016	
Modernisering/renovering av värmesystem	2016	ny pump, nya ventiler och termostater
Nya fönster, renovering av balkonger, nytt tak, renovering av fasad södra gavel	2014	vinden isolerades
Renovering av tvättstugorna	2012	
Renovering carport och flytt av sopstation	2012	
Renovering badrum, nya vattenstammar	2007	avloppsstammar i mycket bra skick
Nya tegelbalkar ovanför fönster	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration/energikartläggning	2022	obligatoriskt
Underhåll fasad (tegel och sockel)	2022	tidigast
Radonmätning	2022	obligatoriskt
Granskning/byte av värmeelement	2022	pågående
Renovering/byte av avloppsstammar (relining eller stambyte)	2022	tidigast
Underhållsspolning och granskning av avloppsstammar	2022	
Underhåll utrustning tvättstugor	2022	pågående
Underhåll miljöhus	2023	
Renovering källartrappor (husets östra sida)	2023	
Renovering/byte av garageportar	2023	
Renovering styrelserum	2023	
Renovering trapphus/entré	2023	
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)	2024	
Underhåll undercentral (värmeväxlare, pump, ...)	2024	
Skärmtak över entré	2025	
Rengöring av ventilationssystem (självdreg) - OVK	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Trädgårdsskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Fastighetsstädning	lokalvårdare Momodou Jallow
TV/Telefoni/Internet	Tele2 (tidigare Com Hem)
El och fjärrvärme	Kraftringen
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Vatten och avlopp	VA SYD
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Vårens städ- och trädgårdsdagen genomfördes den 17 april 2021 (18 deltagare)
- Höstens trädgårdsdag genomfördes den 9 oktober 2021 (7 deltagare)

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån av runt 10,2 miljoner kronor och amorterat 420000 kr under 2021. Föreningen följer fortlöpande bolåneräntautvecklingen. Bindningstiden av föreningens två lån är på 4 år och omförhandlingar kommer att ske 2023 och 2025.

Lönerna för fastighets- och trädgårdsskötsel har varit mindre under 2021. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställda under våren 2022.

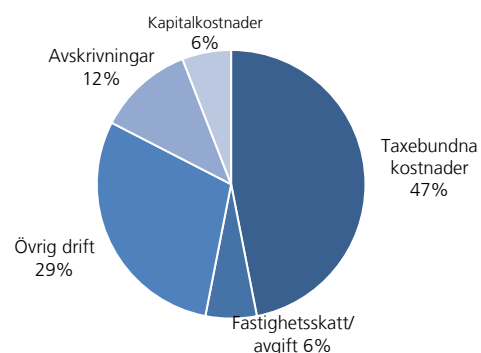
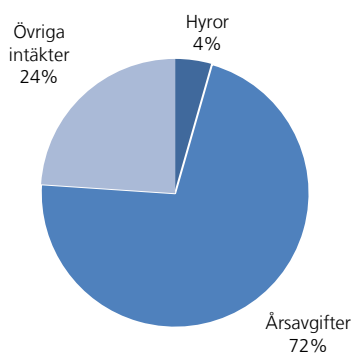
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 936 077	2 796 329
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 523 125	2 428 587
Finansiella intäkter	7 267	6 165
Ökning av kortfristiga skulder	15 664	0
	2 546 056	2 434 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 157 814	1 162 306
Finansiella kostnader	80 950	107 636
Ökning av materiella anläggningstillgångar	692 815	0
Ökning av kortfristiga fordringar	51 500	6 641
Minskning av långfristiga skulder	420 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 421
	2 403 080	2 295 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 079 053	2 936 077
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	142 976	139 748

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

- Informationskampanj för förbättring av källsortering, ytterligare förbättringar krävs från medlemmarna
- Tretton lägenhetsöverlåtelser (sju 1:or och sex 3:or)
- Städning och renovering av bersån vid trappa 2 B
- Installation av en andra regntunna för vattning av odlingslådorna
- Runt tio ton jord (siktad matjord) för rabatterna på husets södra och västra sida

Avtal

- Anställning av ny lokalvårdare
- Granskning av avtalet för tv/telefoni/bredband med Tele2 (tidigare Com Hem), det nya avtalet kommer att gälla till 2025

Finans

- Omförhandling av föreningens lån
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se lånenoten
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2022 om inga oväntade händelser inträffar

Fastighet – nybyggnad

- solcellsanläggning (51 kWp, beräknad årsproduktion 45000 kWh) har den 14 juni 2021 tagits i drift

Fastighet – underhåll

- Kraftringen installerade nya elmätare i elcentralerna
- Kraftringen installerade en ny värmemätare i undercentralen
- Utredning av underhållsbehovet av elsystemet (status: utredningen är pågående)
- Utredning av underhållsbehovet av avloppsledningar (status: utredningen är pågående)
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2064
- 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: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	530	522	542
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 081	3 208	3 510	3 655
Elkostnad/m ² totalyta	37	26	53	51
Värmekostnad/m ² totalyta	103	94	100	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	30	37	39
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 131	1 005	862	816
Nettoomsättning (tkr)	2 518	2 415	2 394	2 338

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	274 398	149 421	-57 605	182 582
S:a bundet eget kapital	1 510 674	149 421	-57 605	1 418 858
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 945 553	-149 421	1 062 210	-3 858 342
Årets resultat	1 131 423	1 131 423	-1 004 605	1 004 605
S:a ansamlad förlust	-1 814 131	982 002	57 605	-2 853 737
S:a eget kapital	-303 456	1 131 423	0	-1 434 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 131 423
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 796 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-149 421
summa balanserat resultat	-1 814 130

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond från yttre underhållsplan ianspråktas

att i ny räkning överförs

0
-1 814 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 517 658	2 414 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 467	13 846
Summa rörelseintäkter		2 523 125	2 428 587
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-895 490	-897 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 632	-81 686
Personalkostnader	Not 6	-188 692	-182 920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 205	-160 205
Summa rörelsekostnader		-1 318 019	-1 322 511
RÖRELSERESULTAT		1 205 105	1 106 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 267	6 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 950	-107 636
Summa finansiella poster		-73 683	-101 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 131 423	1 004 605
ÅRETS RESULTAT		1 131 423	1 004 605

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 358 518	6 518 723
Pågående byggnation	Not 9	692 815	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 051 333	6 518 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 051 333	6 518 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	662 463	873 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 601	24 194
Summa kortfristiga fordringar		688 094	897 767
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 481 461	2 077 312
Summa kassa och bank		2 481 461	2 077 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 169 556	2 975 079
SUMMA TILLGÅNGAR		10 220 888	9 493 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 13	274 398	182 582
Summa bundet eget kapital		1 510 674	1 418 858
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 945 553	-3 858 342
Årets resultat		1 131 423	1 004 605
Summa ansamlad förlust		-1 814 131	-2 853 737
SUMMA EGET KAPITAL		-303 456	-1 434 879
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 775 084	5 010 000
Summa långfristiga skulder		9 775 084	5 010 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	420 000	5 605 084
Leverantörsskulder		78 855	55 797
Skatteskulder		6 776	16 803
Övriga skulder		10 494	16 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	233 135	224 994
Summa kortfristiga skulder		749 260	5 918 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 220 888	9 493 802

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Stambyte	67 år	67 år
Våtrum	33 år	33 år
Soprum	30 år	30 år
Carport	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 807 219	1 754 582
Hyror parkering	1 600	2 297
Hyror garage	58 217	58 170
Hyror förråd	14 770	14 388
Hyror carport	37 284	36 052
Kabel-TV & bredvabd	87 480	87 480
Elintäkter	0	74 688
Elintäkter moms	108 411	0
Elintäkter avräkning	8 244	0
Fastighetsskötsel och städning	165 888	165 888
Förvaltningsavgifter	215 784	212 544
Avgift andrahandsuthyrning	12 794	8 672
Öresutjämning	-34	-19
	2 517 658	2 414 741

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	9 173
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 811
	Övriga intäkter	5 467	2 862
		5 467	13 846
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	OVK Obligatorisk ventilationskontroll	14 000	0
	Gård	7 258	5 407
	Förbrukningsmateriel	9 327	4 313
	Fordon	5 795	1 437
		36 380	11 157
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 038	0
	Lås	6 665	0
	VVS	0	900
	Elinstallationer	2 948	3 355
	Vattenskada	0	63 889
		13 651	68 144
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	57 605
		0	57 605
	Taxebundna kostnader		
	El	132 230	91 774
	Värme	365 225	333 789
	Vatten	110 020	96 011
	Sophämtning/renhållning	41 051	44 714
		648 526	566 288
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 194	24 030
	Kabel-TV	85 584	85 241
	Bredband	299	0
		110 077	109 271
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 856	85 236
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	895 490	897 700
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Föreningskostnader	885	438
	Fritids- och trivselkostnader	587	6 870
	Förvaltningsarvode	57 500	62 500
	Administration	4 198	1 650
	Föreningsavgifter	3 561	3 543
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
		73 632	81 686

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 700	71 338
	Löner	103 328	80 189
	Sociala kostnader	21 664	31 393
		188 692	182 920
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	139 203	139 203
		160 205	160 205
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-2 086 094	-1 925 889
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 205	-160 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 246 299	-2 086 094
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 358 518	6 518 723
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 258 000	26 258 000
	Taxeringsvärde mark	23 549 000	23 549 000
		49 807 000	49 807 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
	Lokaler	258 000	258 000
		26 258 000	26 258 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Solcellsanläggning	692 815	0
		692 815	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-191 930	-191 930
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 930	-191 930
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11 861	14 748
	Momsavräkning	53 010	0
	Klientmedel hos SBC	597 592	858 765
		662 463	873 513
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	25 601	24 194
		25 601	24 194
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	182 582	33 161
	Reservering enligt stadgar	149 421	149 421
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 605	0
	Vid årets slut	274 398	182 582

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,660 %	5 185 084	5 445 084	2025-01-30
Handelsbanken	0,860 %	5 010 000	5 170 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 195 084	10 615 084	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-5 605 084	
		9 775 084	5 010 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 095 084 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 581 000	13 581 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

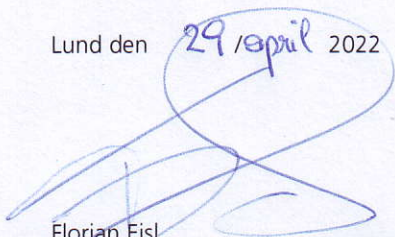
	2021-12-31	2020-12-31
Löner	0	3 591
Ränta	6 323	8 573
Avgifter och hyror	226 812	212 830
	233 135	224 994

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

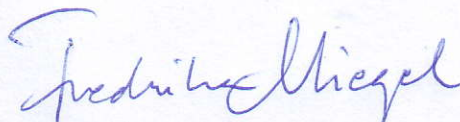
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i "Planerat underhåll"

Styrelsens underskrifter

Lund den 29 april 2022



Florian Eisl
Ordförande



Fredrika Miegel
Ledamot



Hanna Chakkour
Ledamot



Per-Arne Hansson Gladh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2022



Lennart Ekström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen Norrbacken
Sofiaparken 2, Lund
(745000-1370)

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed avgiva följande berättelse för granskning av styrelsens förvaltning och räkenskaper för år 2021. 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 2021 som slutar på 10 220 888 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 29 april 2022



.....
Lennart Ekström

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!