

# 2020

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Norrbacken



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 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 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
Hanna Chakkour	Ledamot
Per-Arne Hansson Gladh	Ledamot
Emmeli Alexandra Lind	Ledamot

Avgång 2021-03-31

Malena Charlott Arntorp	Suppleant
Margarita Iris Lopez Holmberg	Suppleant
Matilda Mikaelsson Wimmerdahl	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malena Charlott Arntorp, Florian Eisl, Per-Arne Hansson Gladh, Margarita Iris Lopez Holmberg och Matilda Mikaelsson Wimmerdahl.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Lennart Ekström

Ordinarie Intern

### Valberedning

Hanna Chakkour

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

### 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.

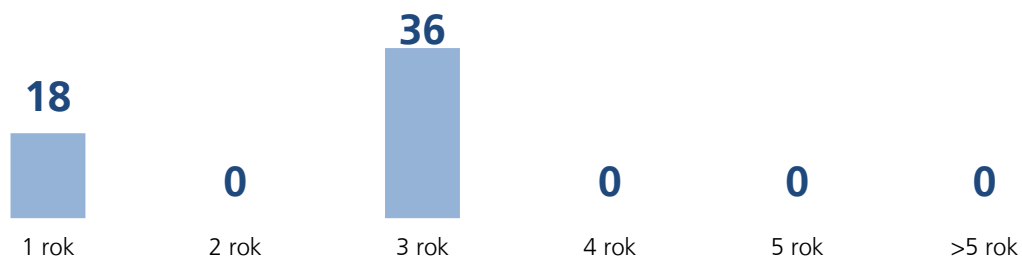
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 550 m<sup>2</sup>, varav 3 309 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 241 m<sup>2</sup> 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 2021-01-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av klinker vid ingång C	2020	
Nytt torkskåp	2020	
Underhåll låssystem	2019 - 2020	byte av låscylinder
Belysning (i allmänna utrymmen)	2019 - 2020	byte av ljuskällor till energieffektiva LED-lampor
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2017	
Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter	2017	5 medlemmar genomförde ett dörrbyte
Underhållsspolning och granskning av avlopp	2017	
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats	2017	
Granskning av dagvattenledningar	2017	granskning genomfördes i samband med asfalteringen
Modernisering/renovering av värmesystem	2016	ny pump, nya ventiler och termostater
Renovering av klinker vid ingång A och C	2016	
Nya fönster, renovering av balkonger, 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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK	2021	obligatoriskt
Granskning/byte av värmeelement	2021	pågående
Underhåll utrustning tvättstugor	2021	pågående
Renovering/byte av källardörrar (husets östra sida)	2021	tidigast
Underhåll fasad (tegel och sockel)	2022	tidigast
Underhållsspolning och granskning/byte av avlopp (relining)	2022	
Radonmätning	2022	obligatoriskt
Energideklaration	2022	obligatoriskt
Underhåll miljöhus	2023	
Renovering/byte av garageportar	2023	
Renovering källartrappor (husets östra sida)	2023	
Renovering styrelserum	2023	
Renovering trapphus/entré	2023	
Underhåll undercentral (värmväxlare, pump, ...)	2024	
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)	2024	
Skärmtak över entré	2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Trädgårdsskötsel	vicevärd Lennart Nilsson
Fastighetsstädning	lokalvårdare Sesina Beyed
TV/Telefoni/Internet	Com Hem
El och fjärrvärme	Kraftringen
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Vatten och avlopp	VA SYD
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne

## Övrig information

- Cykelrensning under våren 2020
- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Vårens städ- och trädgårdsdag genomfördes den 18 april 2020 (runt 24 deltagare)
- Höstens trädgårdsdag genomfördes den 17 oktober 2020 (runt 9 deltagare)
- Insamling av elektronikavfall genomfördes i oktober 2020

## Föreningens ekonomi

Föreningen har lån på runt 10,6 miljoner kronor och har amorterat 420 000 kr under 2020. Föreningen har även löst in ett lån på 565 000 kr som togs i samband med en tidigare renowing som inte har använts. Föreningen följer låneränteutvecklingen eftersom bindningstid av lånen är mellan 3 månader och 4 år. Baserad på utvecklingen av bolåneräntan kan det behövas att anpassa årsavgifterna under 2021.

Lönekostnader för fastighets- och trädgårdsskötsel har varit mindre under 2020. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställda under våren 2021.

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

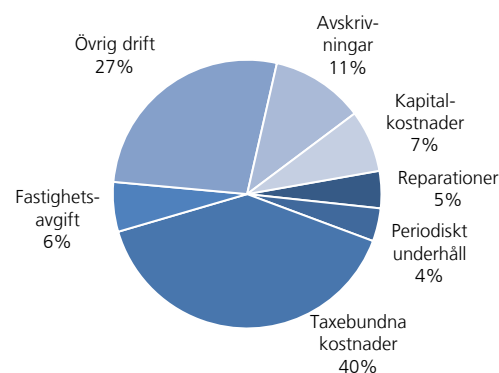
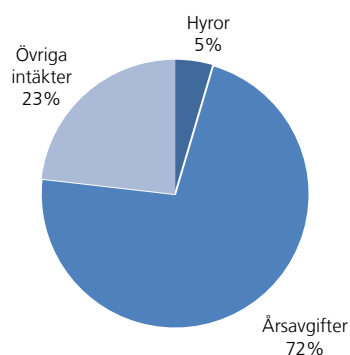
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,60 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 796 329</b>	<b>2 242 599</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 428 587	2 398 236
Finansiella intäkter	6 165	5 490
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 470
	<b>2 434 752</b>	<b>2 414 196</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 162 306	1 243 570
Finansiella kostnader	107 636	131 182
Ökning av kortfristiga fordringar	6 641	5 713
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	480 000
Minskning av kortfristiga skulder	18 421	0
	<b>2 295 004</b>	<b>1 860 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 936 077</b>	<b>2 796 329</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>139 748</b>	<b>553 731</b>

\*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 1 429 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 (fem 1:or och två 3:or)
- Installation av regntunna för bevattning av odlingslådorna

### Avtal

- Granskning av elavtalet med Krafttringen
- Granskning av förvaltningsavtalet med SBC

### Finans

- Lösen av föreningens lån
- Omförhandling av föreningens lån
- Momsregistrering på grund av individuell mätning och debitering (IMD) av el
- Amortering på föreningens lån skett enligt plan. För mer information se lånenoten

### Underhåll

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan år 2020 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 avsättnings storlek se fondnoten

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	530	522	542	548
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 208	3 510	3 655	3 800
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	53	51	44
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	100	103	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	26	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	30	37	39	41
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 005	862	816	209
Nettoomsättning (tkr)	2 415	2 394	2 338	2 295

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 309 m<sup>2</sup> bostäder och 241 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	135 400	0	0	135 400
Kapitaltillskott	1 100 876	0	0	1 100 876
Fond för yttre underhåll	182 582	149 421	0	33 161
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 418 858</b>	<b>149 421</b>	<b>0</b>	<b>1 269 437</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 858 342	-149 421	862 277	-4 571 199
Årets resultat	1 004 605	1 004 605	-862 277	862 277
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 853 737</b>	<b>855 184</b>	<b>0</b>	<b>-3 708 921</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 434 879</b>	<b>1 004 605</b>	<b>0</b>	<b>-2 439 484</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 004 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 708 922
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 421
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 853 737</b>

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

57 605
<b>-2 796 132</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 414 741	2 394 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 846	4 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 428 587</b>	<b>2 398 236</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-897 700	-936 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 686	-78 565
Personalkostnader	Not 6	-182 920	-228 053
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 205	-166 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 322 511</b>	<b>-1 410 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 106 076</b>	<b>987 970</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 165	5 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 636	-131 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 471</b>	<b>-125 692</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 004 605</b>	<b>862 277</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 004 605</b>	<b>862 277</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	6 518 723	6 678 928
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 518 723</b>	<b>6 678 928</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 518 723</b>	<b>6 678 928</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	873 513	1 131 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 194	24 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>897 767</b>	<b>1 155 950</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 077 312	1 672 740
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 077 312</b>	<b>1 672 740</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 975 079</b>	<b>2 828 690</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 493 802</b>	<b>9 507 618</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 12	182 582	33 161
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 418 858</b>	<b>1 269 437</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 858 342	-4 571 199
Årets resultat		1 004 605	862 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 853 737</b>	<b>-3 708 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 434 879</b>	<b>-2 439 484</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 010 000	10 615 084
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 010 000</b>	<b>10 615 084</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 605 084	1 000 000
Leverantörsskulder		55 797	63 878
Skatteskulder		16 803	13 047
Övriga skulder		16 003	4 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	224 994	250 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 918 681</b>	<b>1 332 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 493 802</b>	<b>9 507 618</b>

## 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Stambyte	67 år	67 år
Våtrum	33 år	33 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Soprum	30 år	30 år
Carport	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 754 582	1 726 950
Hyror parkering	2 297	2 400
Hyror garage	58 170	57 438
Hyror förråd	14 388	10 723
Hyror carport	36 052	35 768
Kabel-TV intäkter	87 480	87 480
Elintäkter	74 688	155 596
Fastighetsskötsel och städning	165 888	153 576
Förvaltningsavgift	212 544	147 096
Avgift andrahandsuthyrning	8 672	17 136
Öresutjämning	-19	-139
	<b>2 414 741</b>	<b>2 394 024</b>

Pga att individuell mätning (IMD) för el numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	9 173	0
	Återbäring försäkringsbolag	1 811	0
	Övriga intäkter	2 862	4 212
		<b>13 846</b>	<b>4 212</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	5 407	2 166
	Förbrukningsmateriel	4 313	5 446
	Fordon	1 437	4 780
		<b>11 157</b>	<b>12 392</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 995
	Lås	0	12 600
	VVS	900	0
	Elinstallationer	3 355	0
	Vattenskada	63 889	45 390
		<b>68 144</b>	<b>59 985</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	57 605	0
		<b>57 605</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 774	187 140
	Värme	333 789	354 549
	Vatten	96 011	88 465
	Sophämtning/renhållning	44 714	44 263
		<b>566 288</b>	<b>674 417</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 030	22 889
	Kabel-TV	85 241	84 842
		<b>109 271</b>	<b>107 731</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>85 236</b>	<b>82 428</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>897 700</b>	<b>936 953</b>

Pga att individuell mätning (IMD) för el numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	61
	Föreningskostnader	438	3 004
	Styrelseomkostnader	0	363
	Fritids- och trivselkostnader	6 870	4 820
	Studieverksamhet	0	477
	Förvaltningsarvode	62 500	62 500
	Administration	1 650	2 430
	Föreningsavgifter	3 543	3 624
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
	Övriga driftskostnader	0	-5 560
		<b>81 686</b>	<b>78 565</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 338	63 700
	Löner	80 189	124 802
	Sociala kostnader	31 393	39 550
		<b>182 920</b>	<b>228 053</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	139 203	139 203
	Inventarier	0	6 491
		<b>160 205</b>	<b>166 696</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 604 817	8 604 817
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 604 817</b>	<b>8 604 817</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 925 889	-1 765 684
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 205	-160 205
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 086 094</b>	<b>-1 925 889</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 518 723</b>	<b>6 678 928</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 164 000	25 164 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		<b>46 564 000</b>	<b>46 564 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
	Lokaler	164 000	164 000
		<b>46 564 000</b>	<b>46 564 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 930	191 930
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>191 930</b>	<b>191 930</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-191 930	-185 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 492
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-191 930</b>	<b>-191 930</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	14 748	8 331
	Klientmedel hos SBC	858 765	1 123 589
		<b>873 513</b>	<b>1 131 920</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	24 194	24 030
		<b>24 194</b>	<b>24 030</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	33 161	139 700
	Reservering enligt stadgar	149 421	149 421
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-255 960
	<b>Vid årets slut</b>	<b>182 582</b>	<b>33 161</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,000 %	0	580 000	Löst lån
	Handelsbanken	1,100 %	5 445 084	5 705 084	2021-01-30
	Handelsbanken	0,860 %	5 170 000	5 330 000	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 615 084</b>	<b>11 615 084</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 605 084	-1 000 000	
			<b>5 010 000</b>	<b>10 615 084</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 515 084 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 581 000	13 581 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Löner	3 591	3 591
	Sociala avgifter	0	1 128
	Ränta	8 573	9 321
	Avgifter och hyror	212 830	236 107
		<b>224 994</b>	<b>250 147</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i "Planerat underhåll"

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

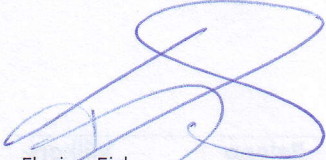


---

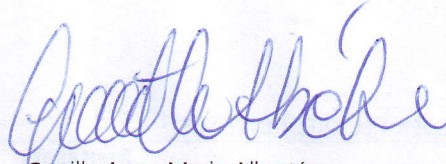
## Styrelsens underskrifter

---

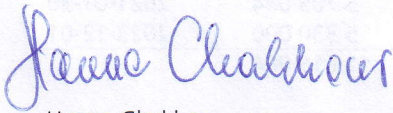
LUND den 11 / 4 2021



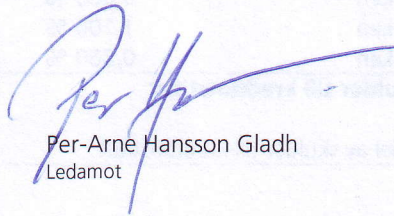
Florian Eisl  
Ordförande



Gunilla Anne-Marie Albertén  
Ledamot



Hanna Chakkour  
Ledamot



Per-Arne Hansson Gladh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2021



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 2020. 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 2020 som slutar på 9 493 802 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 11 april 2021



.....  
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!