

2012

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

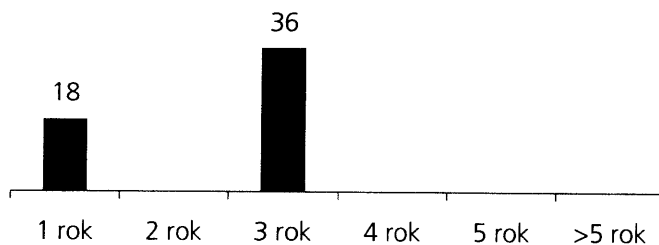
Fastighetens värdeår är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 309 kvadratmeter, varav 3 309 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Teggergruppen
Trädgårdsskötsel	Teggergruppen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 9 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Malena Charlott Arntorp	Suppleant
Johan Nikolaus Bjarstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Bent Christiansen	Sammankallande
Bertil Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Tvättstugorna har renoverats.
- Carporten har renoverats.
- Sopstationen har flyttat och en ny sopstation inretts i carporten.
- Asfalteringen har skett på singelgångarna på husets framsida.
- Förnyelse av trädgården på husets framsida har påbörjats.
- Låsbyte har genomförts på entrédörrarna för att öka säkerheten.

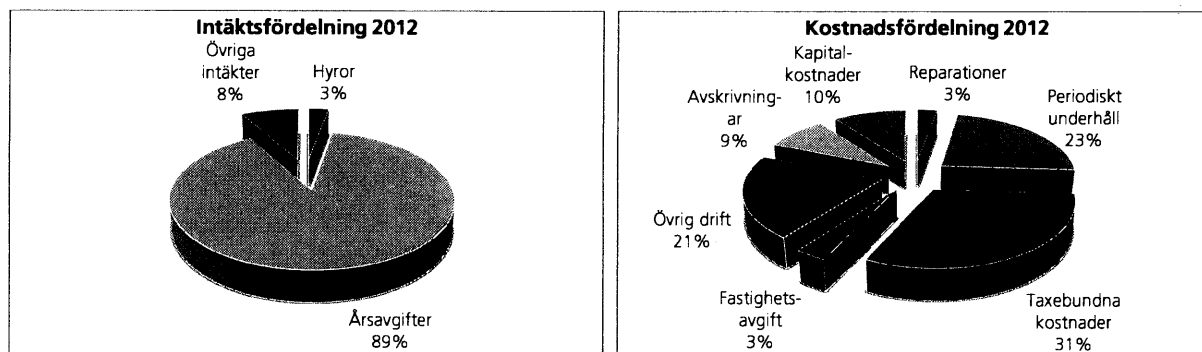
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Energikonsultation pågående
- Fönsteröversyn och renovering eller byte
- Radonmätning pågående
- Takrenovering

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3,50 %.
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 309 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	506	472	486	486
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 176	2 010	2 052	2 094
Elkostnad/kvm totalyta	54	60	57	52
Värmekostnad/kvm totalyta	126	123	123	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	18	15	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	72	70	34	44

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-439 095
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	156 957
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 600
summa ansamlad förlust	-381 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	359 995
att i ny räkning överförs	-21 743

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

gfe

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		1 724 441	1 606 645
Övriga rörelseintäkter		151 122	152 284
		1 875 563	1 758 929
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-123 930	-208 206
Reparationer		-64 066	-170 830
Periodiskt underhåll		-539 125	-197 592
Taxebundna kostnader		-720 853	-706 346
Övriga driftskostnader		-97 149	-93 213
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-73 710	-70 308
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-130 470	-127 168
Personalkostnader		-135 866	-149 465
Avskrivningar		-167 453	-153 977
Jämförelsestörande poster		-31 856	0
		-2 084 478	-1 877 105
RÖRELSERESULTAT		-208 915	-118 176
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 720	10 028
Räntekostnader		-236 900	-232 135
		-230 180	-222 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-439 095	-340 283
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	14 745
		0	14 745
ÅRETS RESULTAT		-439 095	-325 538

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	7 800 363	7 274 971
Pågående byggnation	Not 4	0	312 500
Maskiner och inventarier	Not 5	123 330	40 737
		7 923 693	7 628 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 923 693	7 628 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		8 148	11 656
Övriga fordringar		81 076	80 629
Förutbetalda kostnader	Not 6	25 546	23 812
		114 770	116 097
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		554 465	604 197
SBC klientmedel i SHB		308 234	425 477
		862 699	1 029 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		977 469	1 145 771
SUMMA TILLGÅNGAR		8 901 162	8 773 979

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 8	463 225	561 217
		1 699 501	1 797 493
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		57 357	284 903
Årets resultat		-439 095	-325 538
		-381 738	-40 635
SUMMA EGET KAPITAL		1 317 764	1 756 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 040 016	6 510 000
		7 040 016	6 510 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	159 984	140 000
Leverantörsskulder		33 797	88 641
Skatteskulder		393	0
Övriga kortfristiga skulder		7 688	7 683
Upplupna kostnader	Not 10	179 523	117 918
Förutbetalda avgifter och hyror		161 997	152 878
		543 382	507 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 901 162	8 773 979
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	7 969 000	7 969 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar	1,50 %	1,50 %
Stambyte	1,50 %	1,50 %
Våtrum	3,00 %	3,00 %
Inventarier	14,29 %	10-20 %

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 673 015	1 563 480
Årsavgifter bortfall	-5 436	-1 156
Hyror parkering	4 320	16 432
Hyror garage	34 902	27 889
Hyror carport	12 204	0
	1 719 005	1 606 645
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Kabel-TV	46 008	46 008
Elintäkter	109 953	105 976
Öresutjämning	-23	0
Övriga intäkter	620	300
	156 558	152 284
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	1 875 563	1 758 929

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	38 196	30 900
Fastighetsskötsel enligt beställning	32 711	127 458
Fastighetsskötsel gård entreprenör	36 465	25 752
Fastighetsskötsel gård beställning	794	12 773
Snöröjning/sandning	0	2 666
Gemensamma utrymmen	475	0
Gård	2 923	4 714
Förbrukningsmateriel	11 156	1 784
Fordon	1 210	2 160
	123 930	208 206

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	500
Gemensamma utrymmen	2 010	0
Tvättstuga	22 824	956
Lås	28 915	159 078
Fönster	10 178	0
Mark/gård/utemiljö	139	10 296
	64 066	170 830
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	179 130	4 695
Källare	0	166 813
Elinstallationer	0	26 084
Mark/gård/utemiljö	359 995	0
	539 125	197 592
Taxebundna kostnader		
El	177 097	197 585
Värme	415 591	405 406
Vatten	77 067	58 089
Sophämtning/renhållning	42 763	45 266
Grovsopor	8 335	0
	720 853	706 346
Övriga driftskostnader		
Försäkring	48 605	45 465
Kabel-TV	48 544	47 748
	97 149	93 213
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 710	70 308
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	299	443
Föreningskostnader	9 851	13 880
Styrelseomkostnader	1 976	1 131
Fritids och Trivselkostnader	9 307	5 040
Förvaltningsarvode	73 226	73 529
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
Administration	3 450	13 287
Korttidsinventarier	0	12 000
Konsultarvode	18 375	2 438
Föreningsavgifter	3 628	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	130 470	127 168
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	58 712	39 694
Löner	45 648	74 272
Sociala kostnader	31 506	35 499
	135 866	149 465

Not 2 fortsättning	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	21 002	21 002
Förbättringar	124 588	119 192
Inventarier	21 863	13 783
	167 453	153 977
Jämförelsestörande poster		
Förlust avyttring maskin/inventarier	31 856	0
	31 856	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 084 478	1 877 105
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 933 835	7 933 835
Nyanskaffningar	670 982	0
Utgående anskaffningsvärde	8 604 817	7 933 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-658 864	-518 670
Årets avskrivningar enligt plan	-145 590	-140 194
Utgående avskrivning enligt plan	-804 454	-658 864
Planenligt restvärde vid årets slut	7 800 363	7 274 971
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
	33 200 000	33 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
	33 200 000	33 200 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	312 500
	0	312 500

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	117 925	117 925
Nyanskaffningar	136 313	0
Utrangering/försäljning	-98 025	0
Utgående anskaffningsvärde	156 213	117 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-77 188	-63 405
Årets avskrivningar enligt plan	-21 863	-13 783
Utrangering/försäljning	66 169	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 882	-77 188
Redovisat restvärde vid årets slut	123 331	40 737

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 090	11 676
Kabel-TV	12 456	12 136
	25 546	23 812

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	135 400	0	0	135 400
Kapitaltillskott	1 100 876	0	0	1 100 876
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	463 225	99 600	-197 592	561 217
Summa bundet eget kapital	1 699 501	99 600	-197 592	1 797 493
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	57 357	-99 600	-127 946	284 903
Årets resultat	-439 095	-439 095	325 538	-325 538
Summa ansamlad förlust	-381 738	-538 695	197 592	-40 635
Summa eget kapital	1 317 764	-439 095	0	1 756 859

Not 8	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	561 217	381 217
Reservering enligt stadgar	99 600	99 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 592	80 400
Vid årets slut	463 225	561 217

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	3,660 %	0	6 650 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,770 %	7 200 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		7 200 000	6 650 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-159 984	-140 000	
		7 040 016	6 510 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 400 080 Kr.

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	35 934	18 919
Värme	96 949	48 173
Sophämtning	3 295	3 358
Löner	3 426	3 515
Sociala avgifter	1 168	1 104
Ränta	35 456	42 849
Vatten	3 295	0
	179 523	117 918

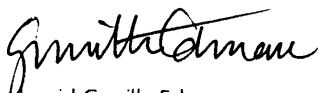
LUND den 9 / 4 2013



Hanna Chakkour
Ledamot



Maria Magdalena Elisabeth Csiky
Ledamot



Ingrid Gunilla Edman
Ledamot



Stig Arnold Jönsson
Ledamot



Marcus Gunnar Lenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2013



Magnus Hedström
Intern revisor



Niclas Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

för bostadsrättsföreningen Norrbacken
Sofiaparken 2, Lund

Undertecknande revisorer i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed avgiva följande berättelse för granskningen av styrelsens förvaltning och 2012 års räkenskaper. För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av räkenskaper, årsredovisning och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

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

Vi hemställer till årsmötet

- Att fastställa den framlagda balansräkningen per den 31 december 2012 som slutar på 8 901 162 kr vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund den 16 april 2013



Niclas Olsson



Magnus Hedström