

2022

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 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	
Hanna Chakkour	Ledamot	
Per-Arne Hansson Gladh	Ledamot	
Margarita Iris Lopez Holmberg	Ledamot	Avgått 2022-12-05
Fredrika Miegel	Ledamot	

Alexander Jan Kurkus	Suppleant
Ragnhild Margareta Möller	Suppleant
Oskar David Wahlqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Florian Eisl, Per-Arne Hansson Gladh, Alexander Jan Kurkus, Fredrika Miegel, Ragnhild Margareta Möller och Oskar David Wahlqvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Ekström

Ordinarie Intern

Valberedning

Hanna Chakkour

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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.

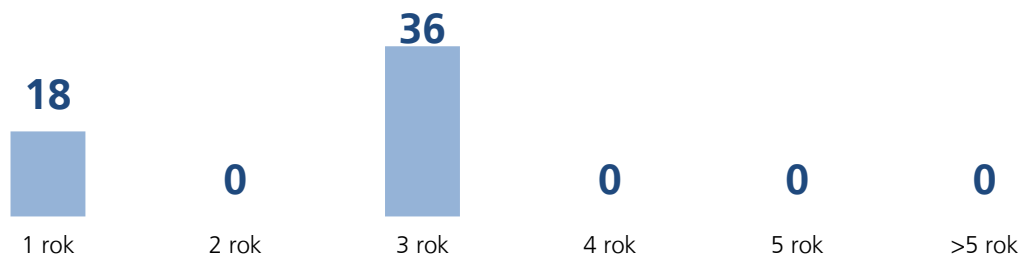
Värdeåret är 1956.

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 2022 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration/energikartläggning	2022	
Underhållsspolning och granskning av avloppsstammar	2022	planering av renovering är pågående
Ny tvättmaskin	2022	
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK	2021	OVK godkänd
Renovering/byte av källardörrar (husets östra sida)	2021	renovering
Installation av solceller	2021	51 kWp, beräknad årsproduktion 45000 kWh
Nytt torkskåp	2020	
Renovering av klinker vid ingång C	2020	
Underhåll låssystem	2019 - 2022	byte av låscylinder
Belysning (i allmänna utrymmen)	2019 - 2022	byte av ljuskällor till energieffektiva LED-lampor
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats	2017	
Underhållsspolning och granskning av avlopp	2017	avloppsstammar ser bra ut
Granskning av dagvattenledningar	2017	granskning genomfördes i samband med asfalteringen
Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter	2017	5 medlemmar genomförde ett dörrbyte
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2017	
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 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
Radonmätning	2023	obligatoriskt, pågående
Underhåll miljöhus	2023	
Underhåll utrustning tvättstugor	2023	pågående
Granskning/byte av värmeelement	2023	pågående
Renovering/byte av avloppsstammar (relining eller stambyte)	2023	tidigast
Underhåll undercentral (värmeväxlare, pump, ...)	2024	
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)	2024	
Renovering/byte av garageportar	2024	
Underhåll fasad (tegel och sockel)	2025	
Renovering källartrappor (husets östra sida)	2025	
Renovering trapphus/entré	2025	
Skärmtak över entré	2025	
Renovering styrelserum	2025	
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - 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 gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

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 uppmanar 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 50 % kvinnor och 50 % 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 trädgårdsdag genomfördes den 9 april 2022 (15 deltagare)
- Höstens trädgårdsdag genomfördes den 8 oktober 2022 (11 deltagare)

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån av runt 9,8 miljoner kronor och amorterat 420 000 kr under 2022. Föreningen följer fortlöpande bolåneräntautvecklingen. Bindningstiden av föreningens två lån är på 4 år och omförhandlingar kommer att ske under hösten 2023 och våren 2025. Lönerna för fastighets- och trädgårdsskötsel har höjts under 2022. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställda under våren 2023.

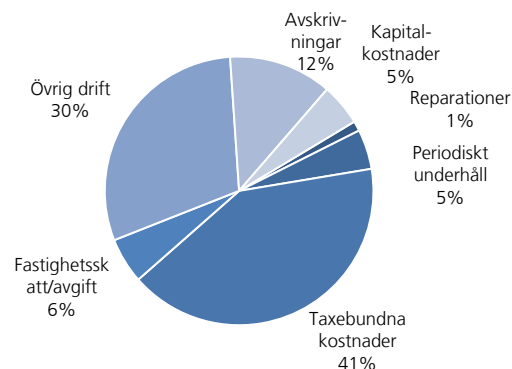
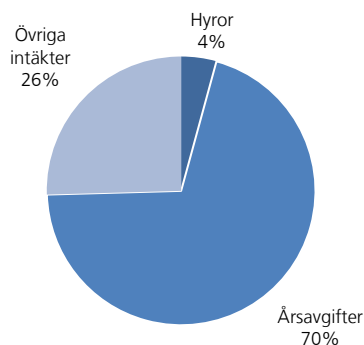
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 079 053	2 936 077
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 646 941	2 523 125
Finansiella intäkter	21 509	7 267
Minskning kortfristiga fordringar	31 675	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 892	15 664
	2 721 016	2 546 056
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 222 737	1 157 814
Finansiella kostnader	75 907	80 950
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-103 675	692 815
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 500
Minskning av långfristiga skulder	420 000	420 000
	1 614 969	2 403 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 185 100	3 079 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 106 047	142 976

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

- Sex lägenhetsöverlåtelser (tre 1:or och tre 3:or)
- Informationskampanj för förbättring av källsortering, ytterligare förbättringar krävs från medlemmarna
- Föreningen har påbörjat en utredning av skyddsrummet i föreningens fastighet

Avtal

- Inga ändringar under 2022

Finans

- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se lånenoten
- Årsavgifterna har höjts den 1 januari 2023 och planeras vara oförändrade under 2023 om inga oväntade händelser inträffar

Fastighet - underhåll

- Utredning av underhållsbehovet av avloppsledningar (status: utredningen är pågående)
- En ny energideklaration för föreningens fastighet skapades i december 2022
- Radonmätning startades i december 2022
- En ny energieffektiv tvättmaskin installerades i den södra tvättstugan i november 2022
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 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

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	546	530	522
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 954	3 081	3 208	3 510
Elkostnad/m ² totalyta	34	37	26	53
Värmekostnad/m ² totalyta	100	103	94	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	31	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	23	30	37
Soliditet (%)	8	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 186	1 131	1 005	862
Nettoomsättning (tkr)	2 644	2 518	2 415	2 394

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	480 594	206 196	0	274 398
S:a bundet eget kapital	1 716 870	206 196	0	1 510 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 020 327	-206 196	1 131 423	-2 945 553
Årets resultat	1 186 034	1 186 034	-1 131 423	1 131 423
S:a fritt eget kapital	-834 292	979 838	0	-1 814 131
S:a eget kapital	882 578	1 186 034	0	-303 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 186 034
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 814 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 196
summa balanserat resultat	-834 292

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-834 292
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 643 614	2 517 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 327	5 467
Summa rörelseintäkter		2 646 941	2 523 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-911 721	-895 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 734	-73 632
Personalkostnader	Not 6	-207 282	-188 692
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 771	-160 205
Summa rörelsekostnader		-1 406 508	-1 318 019
RÖRELSERESULTAT		1 240 433	1 205 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 509	7 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 907	-80 950
Summa finansiella poster		-54 399	-73 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 186 034	1 131 423
ÅRETS RESULTAT		1 186 034	1 131 423

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 763 887	6 358 518
Pågående byggnation	Not 9	0	692 815
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 763 887	7 051 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 763 887	7 051 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 015	30
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 097 773	662 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	27 141	25 601
Summa kortfristiga fordringar		1 140 929	688 094
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 102 998	2 481 461
Summa kassa och bank		3 102 998	2 481 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 243 927	3 169 556
SUMMA TILLGÅNGAR		11 007 814	10 220 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 400	135 400
Kapitaltillskott		1 100 876	1 100 876
Fond för yttre underhåll	Not 13	480 594	274 398
Summa bundet eget kapital		1 716 870	1 510 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 020 327	-2 945 553
Årets resultat		1 186 034	1 131 423
Summa fritt eget kapital		-834 292	-1 814 131
SUMMA EGET KAPITAL		882 578	-303 456
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 665 084	9 775 084
Summa långfristiga skulder		4 665 084	9 775 084
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 110 000	420 000
Leverantörsskulder		75 448	78 855
Skatteskulder		3 872	6 776
Övriga skulder		37 476	10 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	233 356	233 135
Summa kortfristiga skulder		5 460 152	749 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 007 814	10 220 888

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.

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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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
Elanläggning	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 861 433	1 807 219
Hyror parkering	2 472	1 600
Hyror garage	59 002	58 217
Hyror förråd	13 715	14 770
Hyror carport	36 987	37 284
Kabel-TV och bredband	88 128	87 480
Elintäkter moms	164 065	108 411
Elintäkter avräkning	11 659	8 244
Fastighetsskötsel och städning	165 888	165 888
Förvaltningsavgift	224 208	215 784
Överlåtelse/pantsättning	13 283	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 812	12 794
Öresutjämning	-38	-34
	2 643 614	2 517 658

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	3 327	5 467
		3 327	5 467
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 000
	Myndighetstillsyn	7 375	0
	Gård	2 144	7 258
	Förbrukningsmateriel	6 466	9 327
	Fordon	3 678	5 795
		19 663	36 380
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 149	4 038
	Lås	9 980	6 665
	Elinstallationer	0	2 948
		16 129	13 651
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	38 500	0
	VVS	31 500	0
		70 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	118 982	132 230
	Värme	354 172	365 225
	Vatten	104 811	110 020
	Sophämtning/renhållning	34 198	41 051
		612 163	648 526
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 601	24 194
	Kabel-TV	87 021	85 584
	Bredband	0	299
		112 622	110 077
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 145	86 856
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	911 721	895 490
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 253	791
	Hyresförluster	60	0
	Föreningskostnader	991	885
	Fritids- och trivselkostnader	3 251	587
	Förvaltningsarvode	58 752	57 500
	Administration	19 067	4 198
	Konsultarvode	10 625	0
	Föreningsavgifter	3 535	3 561
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 110
		103 734	73 632

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 700	63 700
	Löner	106 104	103 328
	Sociala kostnader	37 478	21 664
		207 282	188 692
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	162 769	139 203
		183 771	160 205
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 604 817	8 604 817
	Nyanskaffningar	589 140	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 193 957	8 604 817
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 246 299	-2 086 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 771	-160 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 430 070	-2 246 299
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 763 887	6 358 518
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	565 425	565 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 270 000	26 258 000
	Taxeringsvärde mark	34 462 000	23 549 000
		68 732 000	49 807 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	49 000 000
	Lokaler	732 000	807 000
		68 732 000	49 807 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	692 815
		0	692 815

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 827	11 861
	Momsavräkning	0	53 010
	Klientmedel hos SBC	538 674	597 592
	Fordringar	7 844	0
	Räntekonto hos SBC	543 428	0
		1 097 773	662 463
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	27 141	25 601
		27 141	25 601
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	274 398	182 582
	Reservering enligt stadgar	206 196	149 421
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-57 605
	Vid årets slut	480 594	274 398

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,660 %	4 925 084	5 185 084	2025-01-30
Handelsbanken	0,860 %	4 850 000	5 010 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 775 084	10 195 084	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 110 000	-420 000	
		4 665 084	9 775 084	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 675 084 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 581 000	13 581 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	6 069	6 323
Avgifter och hyror	227 287	226 812
	233 356	233 135

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

Styrelsens underskrifter

Lund den 3 / maj 2023



Florian Eisl
Ordförande



Hanna Chakkour
Ledamot

Per-Arne Hansson Gladh
Ledamot



Fredrika Miegel
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2023



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 2022. 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 2022 som slutar på 11 007 814 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 3 maj 2023


.....
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!