

# Årsredovisning 2022

BRF NORRGÅRDEN (LUND)

745000-0729

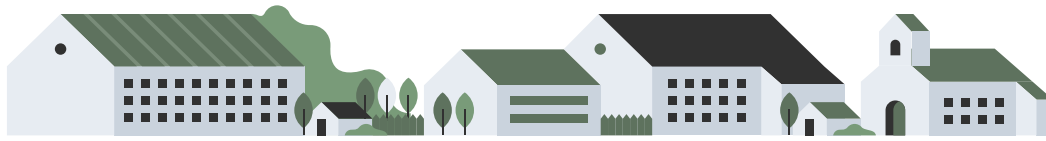


# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRGÅRDEN (LUND)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1932-02-15.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lund.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Erik Dahlberg 1. på adressen Kung Oskars väg 5 i Lund. Föreningen har 1 hyresrum och 35 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 98 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ann-Charlotte Lundstedt	Ordförande
Christer Hermansson	Styrelseledamot
Sebastian Mossberg	Styrelseledamot
Helene Jacobsson	Styrelseledamot
Jeanie Lindblad Kirch	Styrelseledamot

### FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### REVISORER

Bianca Maria Khon Barmen	Revisor
Maria Svensson	Revisor

### STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo (Fd Örehus Fastighetsförvaltning AB)
Städ	Dalby Fastighetsservice AB
EL	Kraftringen Nät AB

Vatten VA Syd  
Avfallshantering Lunds Renhållningsverk

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Ingen höjning har skett 2021. Senaste avgiftsjusteringen var 2020-04-01 med 4%.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal.

---

#### Under året har styrelsen arbetat med följande:

- Tecknat avtal på gemensamt internet/kabel-TV abonnemang med Telia. Internetanlutningen genomfördes under hösten. Anslutning till kabel-TV kommer att genomföras i starten av maj-2023, vilket är startdatum för det gemensamma avtalet.
- Utfört el-besiktning av samtliga lägenheter och lokaler.
- Löpande underhåll har utförts i normal omfattning enligt underhållsplan.
- Hämtat in offerter på ommålning av föreningens fönster. Detta arbete kommer att fortgå under våren 2023.
- Utfört OVK besiktning.
- Undersökt möjligheten att installera luftvärmepump till Hyreslokalen.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 523	1 513	1 504	1 464
Resultat efter fin. poster	422	210	-60	261
Soliditet, %	33	28	26	28
Yttre fond	43	-	325	325
Taxeringsvärde	58 724	43 325	43 325	43 325
Bostadsyta, kvm	2 292	2 292	2 292	2 292
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	586	580	563
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 066	2 121	2 121	1 915

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	199	-	-	199
Upplåtelseavgifter	936	-	-	936
Fond, yttre underhåll	0	-	43	43
Balanserat resultat	668	210	-43	835
Årets resultat	210	-210	422	422
<b>Eget kapital</b>	<b>2 014</b>	<b>0</b>	<b>422</b>	<b>2 435</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	835
Årets resultat	422
<b>Totalt</b>	<b>1 257</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-87
Balanseras i ny räkning	1 344
	<b>1 257</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 523	1 525
Rörelseintäkter		0	-7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 523</b>	<b>1 519</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-808	-1 018
Övriga externa kostnader	7	-98	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146	-146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 052</b>	<b>-1 256</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>471</b>	<b>263</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-49	-53
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49</b>	<b>-53</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>422</b>	<b>210</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>422</b>	<b>210</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	5 975	6 121
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 975</b>	<b>6 121</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 975</b>	<b>6 121</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11	0
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77	29
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89</b>	<b>30</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 386	1 031
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 386</b>	<b>1 031</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 474</b>	<b>1 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 449</b>	<b>7 182</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 135	1 135
Fond för yttre underhåll		43	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 178</b>	<b>1 135</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		835	668
Årets resultat		422	210
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 257</b>	<b>878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 435</b>	<b>2 014</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 734
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 734</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 734	126
Leverantörsskulder		76	109
Skatteskulder		4	1
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200	198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 014</b>	<b>434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 449</b>	<b>7 182</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norrgården (Lund) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,74 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Forordningar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	23	23
Hysesintäkter, lokaler	169	164
Årsavgifter, bostäder	1 325	1 325
Övriga intäkter	5	5
<b>Summa</b>	<b>1 523</b>	<b>1 519</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	22	5
Fastighetsskötsel	2	4
Städning	34	41
Trädgårdsarbete	2	2
Övrigt	3	0
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>53</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1	0
Fasader	0	74
Försäkringsskador	0	3
Försäkringsärende/vattenskada	0	40
Gård/markytor	0	4
Hissar	18	17
Lokaler	0	12
Reparationer	0	71
Ventilation	0	10
Övriga gemensamma utrymmen	0	1
Övrigt plan. UH	0	29
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>259</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	71	90
Sophämtning	57	55
Uppvärmning	365	329
Vatten	67	72
<b>Summa</b>	<b>561</b>	<b>546</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	1
Fastighetsförsäkringar	51	52
Fastighetsskatt	68	66
Kabel-TV	43	42
Övrigt	3	0
<b>Summa</b>	<b>165</b>	<b>160</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	65	65
Konsultkostnader	4	0
Övriga förvaltningskostnader	27	27
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>92</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Ränteintäkter	-2	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	51	53
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>53</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 335	8 335
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 335</b>	<b>8 335</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 214	-2 067
Årets avskrivning	-146	-146
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 360</b>	<b>-2 214</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 975</b>	<b>6 121</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200</i>	<i>1 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 276	20 053
Taxeringsvärde mark	33 448	23 272
<b>Summa</b>	<b>58 724</b>	<b>43 325</b>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	210	210
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>210</b>	<b>210</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-210	-210
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-210</b>	<b>-210</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	16	0
Förvaltning	6	5
Kabel-TV	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	24
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>29</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-06-28	1,06 %	4 734	4 861
<b>Summa</b>			<b>4 734</b>	<b>4 861</b>

*Varav kortfristig del*

4 734

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	128	126
Uppvärmning	58	60
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>198</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 157	5 157
<b>Summa</b>	<b>5 157</b>	<b>5 157</b>

## Underskrifter

Lund \_\_\_\_\_, 23 - 04 - 14

Ort och datum



Ann-Charlotte Lundstedt  
Ordförande



Christer Hermansson  
Styrelseledamot



Helene Jacobsson  
Styrelseledamot



Jeanie Lindblad Kirch  
Styrelseledamot



Ulf Sebastian Mossberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_



Bianca Maria Khon Barmen  
Revisor