

Årsredovisning 2023

Brf Norrgården (Lund)

745000-0729



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrgården (Lund)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1932-02-15. Stadgar registrerades 2018-12-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Erik Dahlberg 11.	1932	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 98 kvm. Byggnadernas totalyta är 2420 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Lundstedt	Ordförande
Christer Börje Hermansson	Vice ordförande
Helene Jacobsson	Kassör
Jeanie Lindblad Kirch	Sekreterare
Pål Börjesson	Styrelseledamot
Bianca Maria Khon Barmen	Suppleant
Maria Svensson	Suppleant

Valberedning

Christina Jacobsson

Paulina Norell

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Leif Persson Revisor

Peter Fehér Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024 ● Ommålning av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo (Fd Örehus Fastighetsförvaltning AB)
Fjärrvärme/El	Kraftringen Nät AB
Vatten	VA Syd
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Städ	Dalby Fastighetservice AV
Service av hissarna	ThyssenKrupp
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av medlemsavgifterna har skett under 2023. Senaste avgiftsjusteringen var 2020-04-01 med 4%. En avgift för TV och internet är pålagd månadsavgiften. Enligt avtal kommer avgiften att vara 205 kr/månad under fem års tid.

Förändringar i avtal

TV avtalet med ComHem avslutades och ett 5-årigt avtal med Telia gällande TV/internet trädde i kraft i början av maj 2023.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen arbetat med följande:

Anslutning till ny kabel-TV/internet leverantör genomfördes i början av maj 2023. En medlem per lägenhet har kvitterat ut en router och en tv-box med fjärrkontroll.

Föreningens lån har flyttats från SEB till Sparbanken Skåne.

Uppföljning av el-besiktningen har skett för de lägenheter som fick anmärkning/ar som behövde åtgärdas.

Klottersanering Kung Oskars väg.

Montering av sil i stuprör och efterföljande filmning av dagvattenbrunn Karl XI gatan.

Styrelsen beslöt under året att anlita Karl Fr. Jönsson Måleri för att måla om föreningens fönster. Detta arbete kommer att påbörjas så snart vädret tillåter våren 2024.

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning enligt plan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 597	1 523	1 513	1 504
Resultat efter fin. poster	260	422	210	-60
Soliditet (%)	32	33	28	26
Yttre fond	44	43	-	325
Taxeringsvärde	58 724	58 724	43 325	43 325
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	611	586	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	87,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 038	2 093	2 149	2 149
Skuldsättning per kvm	1 905	1 981	2 034	2 034
Sparande per kvm	168	238	185	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	30	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	153	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	-	-
Energikostnad per kvm	216	211	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,06	0,28	-
Räntekänslighet	3,33	3,57	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	199	-	-	199
Upplåtelseavgifter	936	-	-	936
Fond, yttre underhåll	43	-	-87	-44
Balanserat resultat	835	422	87	1 344
Årets resultat	422	-422	260	260
Eget kapital	2 435	0	260	2 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 344
Årets resultat	260
Totalt	1 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	--44
Balanseras i ny räkning	1 559
	1 603

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 597	1 523
Övriga rörelseintäkter	3	12	0
Summa rörelseintäkter		1 609	1 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-965	-808
Övriga externa kostnader	8	-120	-98
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146	-146
Summa rörelsekostnader		-1 231	-1 052
RÖRELSERESULTAT		378	471
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-135	-51
Summa finansiella poster		-118	-49
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260	422
ÅRETS RESULTAT		260	422

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 829	5 975
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 829	5 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 829	5 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	11
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93	77
Summa kortfristiga fordringar		96	89
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 688	1 386
Summa kassa och bank		1 688	1 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 784	1 474
SUMMA TILLGÅNGAR		7 613	7 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 135	1 135
Fond för yttre underhåll		-44	43
Summa bundet eget kapital		1 091	1 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 344	835
Årets resultat		260	422
Summa fritt eget kapital		1 603	1 257
SUMMA EGET KAPITAL		2 695	2 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 045	0
Summa långfristiga skulder		3 045	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 562	4 734
Leverantörsskulder		96	76
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209	200
Summa kortfristiga skulder		1 873	5 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 613	7 449

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378	471
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	146	146
	524	617
Erhållen ränta	17	2
Erlagd ränta	-135	-51
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406	568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8	-59
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427	481
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	4 671	0
Amortering av lån	-4 796	-126
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125	-126
ÅRETS KASSAFLÖDE	302	355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 386	1 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 688	1 386

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrgården (Lund) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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

Fordringar 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 325	1 325
Hysesintäkter, bostäder	23	23
Hysesintäkter, lokaler	187	169
Kabel-TV/Bredband	57	0
Övriga intäkter	3	5
Summa	1 597	1 523

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	12	0
Summa	12	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	2
Städning	35	34
Övrigt	2	3
Besiktning och service	82	22
Trädgårdsarbete	0	2
Summa	120	63

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	0
Underhåll	3	0
Bostäder	1	0
Dörrar och lås/porttele	2	1
VA	8	0
Värme	5	0
Hissar	32	18
Tak	12	0
Summa	63	20

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	58	71
Uppvärmning	392	365
Vatten	73	67
Sophämtning	65	57
Summa	588	561

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52	51
Övrigt	5	3
Kabel-TV	45	43
Bredband/Kabeltv	22	0
Fastighetsskatt	70	68
Summa	194	165

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6	0
Övriga förvaltningskostnader	46	27
Juridiska kostnader	0	1
Ekonomisk förvaltning	68	65
Konsultkostnader	0	4
Summa	120	98

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135	51
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	135	51

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 335	8 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 335	8 335
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 360	-2 214
Årets avskrivning	-146	-146
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 506	-2 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 829	5 975
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200</i>	<i>1 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 276	25 276
Taxeringsvärde mark	33 448	33 448
Summa	58 724	58 724

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210	210
Utgående anskaffningsvärde	210	210
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-210	-210
Utgående avskrivning	-210	-210
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67	43
Försäkringspremier	18	16
Kabel-TV	0	12
Förvaltning	8	6
Summa	93	77

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-06-28	1,06 %		4 734
Sparbanken Skåne	2026-06-30	4,58 %	3 045	
Sparbanken Skåne		4,60 %	1 564	
Summa			4 609	4 734
Varav kortfristig del			1 564	4 734

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 609 kr.

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5
Städning	3	0
El	5	8
Uppvärmning	58	58
Utgiftsräntor	0	0
Vatten	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	136	128
Summa	209	200

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 157	5 157

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ommålning av fönster utvändigt.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Ann-Charlotte Lundstedt
Ordförande

Christer Börje Hermansson
Vice ordförande

Helene Jacobsson
Kassör

Jeanie Lindblad Kirch
Sekreterare

Pål Börjesson
Styrelseledamot

Bianca Maria Khon Barmen
Suppleant

Maria Svensson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Leif Persson
Revisor

Peter Fehér
Revisor