



# **Årsredovisning**

## **Bostadsrättsföreningen**

### **Norrgården**

**2019-01-01 – 2019-12-31**



# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Norrgården**

Org.nr. 745000-0729

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter avseende räkenskapsåret 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1932. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Erik Dahlberg 1 i Lund. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt föreningens medlemmar samt att i samma fastighet uthyra lokal till utomstående.

#### Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter

Ann-Charlotte Lundstedt	Ordförande (delas med Jeanie Lindblad Kirsch)
Jeanie Lindblad Kirsch,	Ordförande (delas med Ann-Charlotte Lundstedt)
Jens Jacob Aabel Nordkvis	Kassör
Anders Törnqvist	Sekreterare
Helene Jacobsson	Ledamot
Suppleanter	
Ingrid André	
Emma Persson	

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Revisorer

Ordinarie revisorer	Revisorssuppleant
Bianca Mari Barmen	Vakant
Jesper Sandberg	

#### Föreningsstämma och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls 26 juni 2019. Därutöver har styrelsen under året haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har på uppdrag av styrelsen skötts av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

#### Medlemmar och överlåtelse m.m.

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar med bostadsrätt fördelade på 35 lägenheter. Föreningen har en butikslokal och ett uthyrningsrum, som hyrs ut till Olssons Hembageri respektive en av föreningens medlemmar. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna samt årshyran avseende den av föreningen uthyrda uthyrningsrummet beslutades på 2019 års stämma att höjas med 4% från juli månad. Ökningen blev dock inte genomförd varför styrelsen beslutade att höja avgifterna från 2:a kvartalet 2020. Hyran för hyreslokalen regleras årligen enligt index.

#### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkring AB. Därutöver har föreningen tecknat skadedjursförsäkring hos Anticimex AB.

# Brf Norrgården

Org.nr. 745000-0729

- Ny timer har installerats i torkrummet.
- En timer har installerats för ventilationssystemets frånluftsfläkt.
- Föreningens ordningsregler har reviderats.
- Bokningsregler för takterrassen har införts för att söka komma tillrätta med alltför många störande sammankomster samt tydliggörande av ansvarsfrågan.
- Gårdsplanen har grusats.
- En lånebokhylla har satts upp i tvättstugekorridoren.
- En projektgrupp har bildats för att administrera bytet av bullerdämpande fönster mot Kung Oskars Väg. Styrelsen har beslutat att begränsa bytet till våning två till fyra. Ljudnivån på våning 5 ligger under hygienvärdet enligt kommunens uppmätning. Fönsterbytet planeras starta under våren 2020 och vara avslutat under sommaren.
- Kontrakt har skrivits med bageriet, Annes & Stortorget/Olssons Hembageri nye ägare. Tillträde sker 1 januari 2020.
- Löpande underhåll har utförts i normal omfattning.

Företagets säte är Lund.

## Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning	1 463 961	1 458 011
Resultat efter finansiella poster	260 795	444 009
Soliditet (%)	27,92	24,85
Balansomslutning	6 672 913	6 448 400
Lån kr per kvm	1 915	1 958

## Förändringar i eget kapital

	Jppålatelseavgift och kapitaltillskott	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 033 741	101 665	324 619	-234 191	376 689
Resultatdisposition				376 689	-376 689
Årets resultat					260 795
Belopp vid årets utgång	1 033 741	101 665	324 619	142 498	260 795

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	142 498
Årets resultat	260 795
	<hr/>
	403 293

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond

Ianspråktagande av reservfond

Balanseras i ny räkning	403 293
	<hr/>
	403 293

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 463 961	1 458 011
Övriga rörelseintäkter		<u>10 527</u>	<u>6 566</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		1 474 488	1 464 577
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-970 564	-828 818
Övriga externa kostnader	4	-48 259	-5 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-119 140</u>	<u>-119 135</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 137 963	-953 641
<b>Rörelseresultat</b>		336 525	510 936
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-75 730</u>	<u>-66 927</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-75 730	-66 927
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		260 795	444 009
<b>Årets resultat</b>		<u>260 795</u>	<u>444 009</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	5	5 023 945	5 123 945
Inventarier, verktyg och installationer	6	14 167	33 307
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 038 112</b>	<b>5 157 252</b>

**Summa anläggningstillgångar**

5 038 112

5 157 252

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	9 224
Övriga fordringar		2 086	12 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 172	56 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 258</b>	<b>77 756</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 605 543	1 213 393
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 605 543</b>	<b>1 213 393</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 634 801

1 291 149

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 672 913**

**6 448 401**

## BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		101 665	101 665
Kapitaltillskott		1 033 741	1 033 741
Fond för yttre underhåll		324 619	324 619
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 460 025</b>	<b>1 460 025</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		142 498	-234 191
Årets resultat		260 795	376 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>403 293</b>	<b>142 498</b>

##### Summa eget kapital

1 863 318 1 602 523

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 477 712	4 679 696
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 477 712</b>	<b>4 679 696</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	100 992	0
Leverantörsskulder		119 103	122 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 788	43 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>331 883</b>	<b>166 182</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 672 913 6 448 401



**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

100 000 kr/år

Inventarier, verktyg och installationer

Slutavskr 2020

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hyror bostäder	23 328	23 328
Hysesintäkter lokaler, momsfri	163 944	160 320
Årsvgift bostäder	1 274 364	1 274 364
Övriga intäkter	2 325	-0
	<hr/> 1 463 961	<hr/> 1 458 011

<b>Not 3 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel och städning	39 811	68 651
Bevakningskostnader	1 555	0
Serviceavtal	41 532	0
Löpande underhåll	92 501	77 506
Elavgifter	50 277	38 887
Fjärrvärme	403 282	358 967
Vatten	65 952	55 538
Sophämtning	63 139	47 938
Försäkringspremier	47 883	82 884
Kabel-TV/Internet	41 054	39 747
Förvaltning	60 756	0
Fastighetsskatt	62 822	58 700
	<hr/> 970 564	<hr/> 828 818

## NOTER

Not 4 Övriga externa rörelsekostnader	2019	2018
Förbrukningsinventarier	1 581	0
Konsultkostnader	25 206	0
Serviceavg till branschorganisation	5 130	0
Bankkostnader	3 625	0
Övriga kostnader	6 317	5 688
Styrelsemiddag	6 400	0
	<u>48 259</u>	<u>5 688</u>

## Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 944 996	6 944 996
Utgående anskaffningsvärden	6 944 996	6 944 996
Ingående avskrivningar	-1 821 051	-1 721 051
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-1 921 051	-1 821 051
Redovisat värde	5 023 945	5 123 945
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	23 272 000	13 330 000
Byggnader	20 053 000	17 030 000
	<u>43 325 000</u>	<u>30 360 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 682	209 682
Utgående anskaffningsvärden	209 682	209 682
Ingående avskrivningar	-176 375	-157 240
Årets avskrivningar	-19 140	-19 135
Utgående avskrivningar	-195 515	-176 375
Redovisat värde	14 167	33 307

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller senare än 5 år</b>				
Sparbanken Skåne	985.420.096-2	1,89%	2 289 352	50 496
Sparbanken Skåne	985.420.111-9	1,89%	2 289 352	50 496
			<u>4 578 704</u>	<u>100 992</u>

Kortfristig del av långfristig skuld avser beräknad amortering år 2020 enligt nuvarande lånevillkor.

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 157 000	5 157 000
<b>Not 9</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser).		

  
Ann-Charlotte Lundstedt

  
Jens Jacob Aabel Nordkvist

  
Anders Thörnquist

  
Jeanie Lindblad Kirch

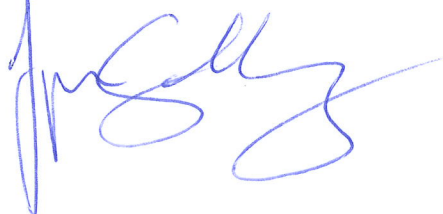
  
Helene Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Bianca Maria Barmen  
Förtroendevald revisor



Jesper Sandberg  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrgården 745000-0729

Rapport från lekmannarevisor

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Bostadsrättsföreningen Norrgården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lund den 2020

  
Bianca Maria Barmen  
Föreningsrevisor

  
Jesper Sandberg  
Föreningsrevisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

## **Intäkt**

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital negativt.

## **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

## **Skuld**

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00