

2023

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrbacken



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrbacken

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956

Värdeåret är 1956

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 309 kvm. Byggnadernas totalyta är 3550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Florian Eisl	Ordförande
Alexander Kurkus	Styrelsesuppleant
Edvard Lennart Rask	Styrelsesuppleant
Lynn Rudholm	Styrelsesuppleant
Hanna Chakkour	Styrelseledamot
Malena Charlott Arntorp	Styrelseledamot
Ragnhild Möller	Styrelseledamot
Tor Jesper Zimmerman	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Chakkour

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lennart Ekström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-20. (renovering av avloppsledningar).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av avloppsledningar (arbetet pågår)
Radonmätning
- 2022** ● Underhållsspolning och granskning av avloppsstammar - planering av renovering är pågående
Energideklaration/energikartläggning
Ny tvättmaskin
- 2021** ● Renovering/byte av källardörrar (husets östra sida) - renovering
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK - OVK godkänd
Installation av solceller - 51 kWp, beräknad årsproduktion 45000 kWh
- 2020** ● Nytt torkskåp
Renovering av klinker vid ingång C
- 2019-2023** ● Underhåll låssystem - byte av låscylinder
Belysning (i allmänna utrymmen) - byte av ljuskällor till energieffektiva LED-lampor
- 2017** ● Underhållsspolning och granskning av avlopp - avloppsstammar ser bra ut
Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter - 5 medlemmar genomförde ett dörrbyte
Granskning av dagvattenledningar - granskning genomfördes i samband med asfalteringen
Nya tvättmaskiner och torktumlare
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats
- 2016** ● Modernisering/renovering av värmesystem - ny pump, nya ventiler och termostater
Renovering av klinker vid ingång A och C
- 2014** ● Nya fönster, renovering av balkonger, nytt tak, renovering av fasad södra gavel - vinden isolerades
- 2012** ● Renovering carport och flytt av sopstation
Renovering av tvättstugorna

2007 ● Renovering badrum, nya vattenstammar - avloppsstammar i mycket bra skick

2003 ● Nya tegelbalkar ovanför fönster

Planerade underhåll

2027 ● Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK

2025 ● Underhåll fasad (tegel och sockel)
Renovering/byte av garageportar
Renovering källartrappor (husets östra sida)
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)
Renovering trapphus/entré
Skärmtak över entré
Renovering styrelserum

2024 ● Underhåll miljöhus
Underhåll utrustning tvättstugor
Underhåll undercentral (värmeväxlare, pump, ...)
Granskning/byte av värmeelement

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
TV/Telefoni/Internet	Tele2
El och fjärrvärme	Kraftringen
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Vatten och avlopp	VA SYD
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetskötsel	vicevärd Lennart Nilsson/Felix Westin
Trädgårdsskötsel	vicevärd Lennart Nilsson/Felix Westin
Fastighetsstädning	lokalvårdare Momodou Jallow

Övrig verksamhetsinformation

- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Vårens städ- och trädgårdsdag genomfördes den 15 april 2023 (21 deltagare)
- Höstens trädgårdsdag genomfördes den 7 oktober 2023 (14 deltagare)
- Tre nya körsbärsträd planterades vid husets västra sida utanför trappa A och B
- Rådgivningsmöte med Lunds Renhållningsverk och granskning av föreningens sophantering
- Cykelrensning under hösten 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 6 %
- Amortering på föreningens lån skedde enligt plan. För mer information se not 16
- Årsavgifterna förblev oförändrade under år 2023 då inga oväntade händelser inträffade
- Omförhandling av lån (nya villkor från och med den 1 december 2023)

Övrig information om föreningens ekonomi

Föreningen har lån på runt 9,4 miljoner kronor och har amorterat 420000 kr under år 2023. Föreningen följer fortlöpande bolåneränteutvecklingen. Bindningstiden av föreningens två lån är på 2 och 4 år och omförhandlingar kommer att ske i början och i slutet av år 2025.

Lönen för lokalvård har höjts under år 2023. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställda under våren 2024.

I årsavgiften ingår utöver kostnader för avfallshantering, el och kabel-tv även kostnader för bredband/telefoni, förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel.

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

Förändringar i avtal

- Lunds Renhållningsverk introducerade en grundavgift för sophantering per lägenhet från och med den 1 januari 2023
- Kontraktet med SBC förlängdes med ett år
- Nytt elavtal med Kraftringen tecknades den 1 november 2023

Övriga uppgifter

Allmänt

- Fyra lägenhetsöverlåtelse (en 1:a och tre 3:or)
- Installation av två eluttag (400V/32A)
- Under 2023 producerade föreningens solcellsanläggning runt 49 MWh

Fastighet - underhåll

- Renovering av avloppsledningar (status: arbetet är pågående)
- Underhållsarbeten har genomförts under året. Läs mer i "Utförda historiska underhåll"
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2064
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se balansräkning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 793 931	2 658 294	2 517 658	2 414 741
Resultat efter fin. poster	-948 922	1 196 725	1 131 423	1 004 605
Soliditet (%)	8	8	0	0
Yttre fond	1 078 384	480 594	274 398	182 582
Taxeringsvärde	68 732 000	68 732 000	49 807 000	49 807 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	671	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 827	2 954	3 081	3 208
Skuldsättning per kvm totalyta	2 635	2 754	2 872	2 990
Sparande per kvm totalyta	437	409	364	344
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	37	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	100	103	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	30	31	27
Energikostnad per kvm totalyta	169	164	171	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,21	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 133 848 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

"Not 6, Planerade Underhåll" visar 2 278 125 kr som kostnad för VVS. Detta är kostnaden för avloppsrenoveringen för delarna som renoverades under vintern 2023. Avloppsrenoveringen finansieras genom föreningens underhållssparande.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	135 400	-	-	135 400
Fond, yttre underhåll	480 594	-	597 790	1 078 384
Kapitaltillskott	1 100 876	-	-	1 100 876
Balanserat resultat	-2 020 327	1 196 725	-597 790	-1 421 391
Årets resultat	1 196 725	-1 196 725	-948 922	-948 922
Eget kapital	893 269	0	-948 922	-55 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-823 601
Årets resultat	-948 922
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 790
Totalt	-2 370 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 078 384
Balanseras i ny räkning	-1 291 929

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	2 793 931	2 658 294
Övriga rörelseintäkter	3	22 232	3 327
Summa rörelseintäkter		2 816 163	2 661 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 212 336	-915 711
Övriga externa kostnader	9	-88 794	-103 734
Personalkostnader	10	-280 380	-207 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-207 334	-183 771
Summa rörelsekostnader		-3 788 844	-1 410 497
RÖRELSERESULTAT		-972 682	1 251 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		109 445	21 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-85 685	-75 907
Summa finansiella poster		23 760	-54 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-948 922	1 196 725
ÅRETS RESULTAT		-948 922	1 196 725

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 556 553	6 763 887
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 556 553	6 763 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 556 553	6 763 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 515	16 015
Övriga fordringar	14	607 384	1 111 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 400	27 141
Summa kortfristiga fordringar		764 299	1 154 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 902 105	3 102 998
Summa kassa och bank		3 902 105	3 102 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 666 405	4 257 402
SUMMA TILLGÅNGAR		11 222 958	11 021 289

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 236 276	1 236 276
Fond för yttre underhåll		1 078 384	480 594
Summa bundet eget kapital		2 314 660	1 716 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 421 391	-2 020 327
Årets resultat		-948 922	1 196 725
Summa fritt eget kapital		-2 370 313	-823 601
SUMMA EGET KAPITAL		-55 652	893 269
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 675 084	4 665 084
Summa långfristiga skulder		8 675 084	4 665 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	680 000	5 110 000
Leverantörsskulder		1 501 647	75 448
Skatteskulder		7 183	3 872
Övriga kortfristiga skulder		48 021	40 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 676	233 356
Summa kortfristiga skulder		2 603 527	5 462 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 222 958	11 021 289

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-972 682	1 251 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	207 334	183 771
	-765 348	1 434 895
Erhållen ränta	11 191	21 509
Erlagd ränta	-73 056	-76 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-827 213	1 380 242
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-356	18 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 557 962	23 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	730 393	1 422 372
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	103 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	103 675
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-420 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-420 000	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 393	1 106 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 185 100	3 079 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 495 493	4 185 100

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrbacken 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, el, 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	1,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	1 972 944	1 861 433
Hysesintäkter garage	61 463	59 002
Hysesintäkter p-plats	2 472	2 472
Hysesintäkter förråd	10 968	13 715
Hyror carport	34 250	36 987
Intäkter kabel-TV	90 072	88 128
Elintäkter avräkning, moms	8 603	11 659
El, moms	143 534	178 746
Intäkter solel, moms	21 821	0
Avfallshantering	22 680	0
Städavgifter	165 888	165 888
Övriga serviceavgifter	235 872	224 208
Påminnelseavgift	960	0
Dröjsmålsränta	62	0
Pantsättningsavgift	3 549	13 283
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	14 857	2 812
Öres- och kronutjämning	-4	-38
Summa	2 793 931	2 658 294

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Skattereduktion	17 668	0
Övriga intäkter	871	3 327
Återbäring försäkringsbolag	3 693	0
Summa	22 232	3 327

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Myndighetstillsyn	0	7 375
Gårdkostnader	32 565	2 144
Serviceavtal	5 643	0
Fordon	0	3 678
Förbrukningsmaterial	6 814	6 466
Summa	45 022	19 663

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	4 201	6 149
Dörrar och lås/porttele	5 515	9 980
Summa	9 716	16 129

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	38 500
VVS	2 278 125	31 500
Elinstallationer	15 000	0
Summa	2 293 125	70 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	133 125	122 971
Uppvärmning	354 641	354 172
Vatten	111 073	104 811
Sophämtning/renhållning	55 001	34 198
Summa	653 840	616 152

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 141	25 601
Kabel-TV	90 367	87 021
Fastighetsskatt	93 126	89 346
Korr. fastighetsskatt	0	-8 201
Summa	210 634	193 767

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 130	1 253
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Fritids och trivselkostnader	4 719	3 251
Föreningskostnader	2 116	991
Förvaltningsarvode enl avtal	60 434	58 752
Överlåtelsekostnad	3 939	0
Pantsättningskostnad	2 100	0
Korttidsinventarier	2 209	0
Administration	2 406	19 067
Konsultkostnader	0	10 625
Bostadsrätterna Sverige	6 200	6 200
Föreningsavgifter	3 541	3 535
Summa	88 794	103 734

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	127 321	56 700
Lön - fastighetsskötare	23 834	61 104
Lön - lokalvård	50 400	45 000
Revisionsarvode arvoderad	10 200	5 000
Övriga arvoden	4 080	2 000
SPP/tjänstepension/FORA	3 310	619
Arbetsgivaravgifter	61 236	36 390
Löneskatt	0	469
Summa	280 380	207 282

Föreningen har haft 2 anställda mellan januari och mars 2023 och 1 anställd från och med april 2023.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	85 685	75 894
Övriga räntekostnader	0	13
Summa	85 685	75 907

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 193 957	8 604 817
Årets inköp	0	589 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 193 957	9 193 957
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 430 070	-2 246 299
Årets avskrivning	-207 334	-183 771
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 637 404	-2 430 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 556 553	6 763 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>565 425</i>	<i>565 425</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 270 000	34 270 000
Taxeringsvärde mark	34 462 000	34 462 000
Summa	68 732 000	68 732 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 930	191 930
Utgående anskaffningsvärde	191 930	191 930
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-191 930	-191 930
Utgående avskrivning	-191 930	-191 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 997	7 827
Klientmedel	0	538 674
Övriga kortfristiga fordringar	0	21 319
Transaktionskonto	341 186	0
Borgo räntekonto	252 201	543 428
Summa	607 384	1 111 248

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	30 038	27 141
Upplupna intäkter	12 108	0
Upplupna ränteintäkter	98 254	0
Summa	140 400	27 141

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	0,66 %	4 665 084	4 925 084
Handelsbanken	2025-12-01	4,27 %	4 690 000	4 850 000
Summa			9 355 084	9 775 084
Varav kortfristig del			680 000	5 110 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 955 084 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	18 698	6 069
Uppl kostn vatten	10 017	0
Uppl kostnad arvoden	66 680	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 004	0
Förutbet hyror/avgifter	251 277	227 287
Summa	366 676	233 356

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 581 000	13 581 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

LUND, 2024-04-26

Ort och datum



Florian Eisl
Ordförande



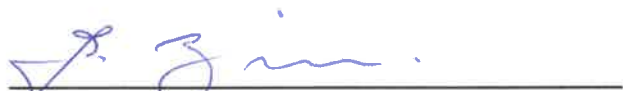
Hanna Chakkour
Styrelseledamot



Malena Charlott Arntorp
Styrelseledamot

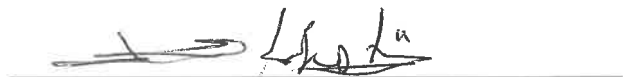


Ragnhild Möller
Styrelseledamot



Tor Jesper Zimmerman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26



Lennart Ekström
Internrevisor

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 2023. 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 2023 som slutar på 11 222 958 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 26 april 2024


.....
Lennart Ekström