

Styrelsen för  
Brf Norbergsgården

Org.nr: 745000-1453

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

HA EK  
TT



HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Norbergsgården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 30 april 1938 och nuvarande stadgar registrerades den 28 december 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1938 på fastigheten Perennelyckan 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norbergsgatan 3 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	1	27
2	12	756
3	3	253
3,5	1	117
	17	1 153

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-08, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Hedetun	ordförande	avgick 2019-09-16
Erik Källén	ordförande	tillträdde 2019-09-17
Henrik Anell	kassör	
Tina Tabandeh	sekreterare	
Erik Källén	suppleant	t o m 2019-09-16, därefter ordförande
Christer Havung	suppleant	

Av föreningen vald revisor har varit Afrodita Cristea med Camilla Backlund som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

HA EK  
TT



HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Telge Energi	elavtal
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Under året har endast mindre löpande underhållsåtgärder utförts.

#### Tidigare utförda underhållsåtgärder

1995 Stambyte

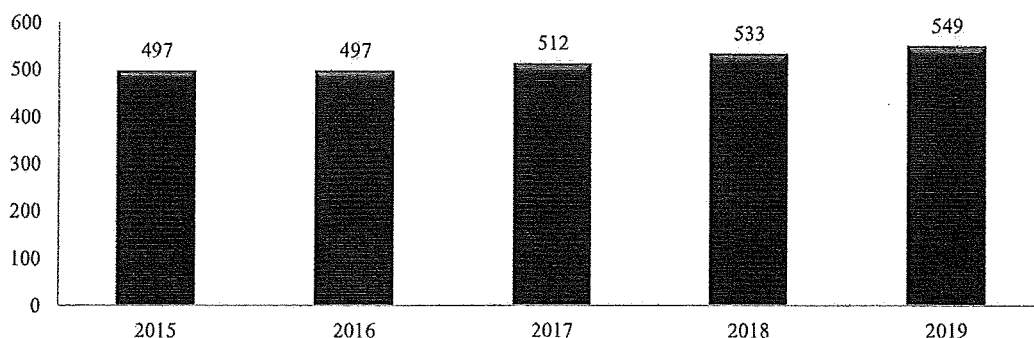
2017 Renovering av fasad, fönster, balkonger och portar.

#### Framtida underhåll

Inget större underhåll planeras de närmaste åren.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 549 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 658 625 kr. Under året har föreningen amorterat 673 236 kr.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Under året har, baserat på kontraktsdatum, två bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fyra bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

HA EK  
II



HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	689	653	629	599
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	-36	84	31
Eget kapital, tkr	637	660	67	613
Taxeringsvärde, tkr	15 400	14 000	14 000	14 000
-varav byggnad, tkr	8 200	7 400	7 400	7 400
Soliditet	12%	11%	11%	36%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	549	533	512	497
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 040	4 624	4 656	783
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	55	57	37	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	38%	38%	6%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	104	107	44	45

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 485	31 500	276 504	354 090	-36 243	660 337
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-36 243	36 243	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget			13 000	-13 000		0
Årets resultat					-23 174	-23 174
Belopp vid årets utgång	34 485	31 500	289 504	304 848	-23 174	637 162

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	317 848
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	-13 000
Årets resultat	-23 174
Summa till stämmans förfogande	281 674

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	281 674
-------------------------	---------

HA  
EK  
TT



HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

## Resultaträkning

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	689 817	681 250
Övriga rörelseintäkter		0	1 888
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>689 817</b>	<b>683 138</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-464 937	-462 278
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 426	-27 202
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 135	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-119 808	-122 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-646 305</b>	<b>-651 794</b>

### Rörelseresultat

43 512      31 344

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 686	-67 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 686</b>	<b>-67 587</b>

### Resultat efter finansiella poster

-23 174      -36 243

### Årets resultat

-23 174      -36 243

## Tilläggsupplysning

Årets resultat		-23 174	-36 243
Reservering till fond för yttre underhåll		-13 000	-14 000
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-36 174</b>	<b>-50 243</b>

HA  
EK  
TT



HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	4 982 181	5 097 139
Inventarier och installationer	Not 8	0	4 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 982 181</b>	<b>5 101 989</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**4 982 181**      **5 101 989**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	60
Aktuell skattefordran		230	910
Övriga kortfristiga fordringar		2 694	2 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	9 950	7 645
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 874</b>	<b>11 307</b>

##### *Kassa och bank*

Bank	Not 10	390 489	1 007 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>390 489</b>	<b>1 007 707</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**403 363**      **1 019 014**

#### **Summa tillgångar**

**5 385 543**      **6 121 003**

HA  
EK  
TT

**Balansräkning** **2019-12-31**    **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	34 485	34 485
Upplåtelseavgifter	31 500	31 500
Fond för yttre underhåll	289 504	276 504
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>355 489</b>	<b>342 489</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	304 848	354 090
Årets resultat	-23 174	-36 243
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>281 673</b>	<b>317 848</b>

**Summa eget kapital****637 162**    **660 337****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 947 500	4 681 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 947 500</b>	<b>4 681 125</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 711 125	650 736
Leverantörsskulder		0	27 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	2 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	86 801	101 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 800 881</b>	<b>779 541</b>

**Summa skulder****4 748 381**    **5 460 666****Summa eget kapital och skulder****5 385 543**    **6 121 003**HA  
EK  
TT



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8 - 6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.





HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	632 880	614 436
	Årsavgift konsumtionsavgift el	27 828	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	15 096	23 664
	Övriga intäkter i verksamheten	0	27 828
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 228	8 268
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 185	7 054
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	600	0
		<u>689 817</u>	<u>681 250</u>
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-8 962	-18 896
	Sotning	-6 037	0
	El	-63 113	-60 172
	Uppvärmning	-137 444	-145 399
	Vatten	-36 633	-35 063
	Renhållning	-29 312	-28 603
	TV, bredband, iptelefoni	-17 174	-27 599
	Obligatoriska besiktningar	-8 125	0
	Förvaltningskostnader	-119 664	-110 835
	Försäkringar	-13 627	-12 603
	Fastighetsskatt	-23 409	-22 729
	Övriga driftskostnader	-1 436	-379
		<u>-464 937</u>	<u>-462 278</u>
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-11 575	-14 500
	Övriga förvaltningskostnader	-1 847	-1 789
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 004	-10 913
		<u>-18 426</u>	<u>-27 202</u>
Not 5 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-32 822	-30 000
	Sociala avgifter	-10 313	-9 426
		<u>-43 135</u>	<u>-39 426</u>
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-114 958	-114 538
	Inventarier	-4 850	-8 350
		<u>-119 808</u>	<u>-122 888</u>

HA  
EK  
TT

**Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 651 035	6 638 510
Årets investering byggnader	0	12 525
Ingående anskaffningsvärde mark	96 300	96 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 747 335</b>	<b>6 747 335</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 650 196	-1 535 658
Årets avskrivningar byggnader	-114 958	-114 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 765 154</b>	<b>-1 650 196</b>

**Utgående redovisat värde**

	4 982 181	5 097 139
--	-----------	-----------

Redovisade värden byggnader

	4 885 881	5 000 839
--	-----------	-----------

Redovisade värden mark

	96 300	96 300
--	--------	--------

Redovisade värden markanläggningar

	0	0
--	---	---

**Fastighetsbeteckning:**

Prennelyckan 17

**Taxeringsvärde**

Bostäder hyreshus

Värdeår  
1954

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

8 200 000

7 200 000

15 400 000

14 000 000

8 200 000

7 200 000

15 400 000

14 000 000

**Not 8 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	244 929	244 929
Utgående anskaffningsvärden	244 929	244 929
Ingående avskrivningar	-240 079	-231 729
Årets avskrivningar	-4 850	-8 350
Utgående avskrivningar	-244 929	-240 079
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 850</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	3 431	3 334
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 369	4 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 150	0
	9 950	7 645

**Not 10 Bank**

SBC	21 762	0
Handelsbanken transaktionskonto	368 727	1 007 707
	390 489	1 007 707



HSB - där möjligheterna bor

Brf Norbergsgården

Org nr 745000-1453

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,04%	2020-03-30	181 125	4 500
Stadshypotek	1,32%	2022-03-01	1 500 000	
Stadshypotek	1,80%	2024-03-01	1 477 500	30 000
Stadshypotek	1,15%	2020-03-13	1 500 000	
			<b>4 658 625</b>	<b>34 500</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 947 500</b>
Amorteringar nästa år				34 500
Lån som förfaller (konverteras) nästa år, exkl beräknad amortering				1 676 625
Summa skulder som betraktas som kortfristiga				<b>1 711 125</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				138 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 486 125
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning			5 403 000	5 403 000
varav i eget förvar				
Summa ställda säkerheter			<b>5 403 000</b>	<b>5 403 000</b>

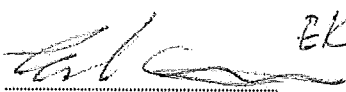
**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

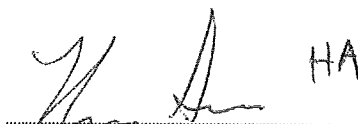
Övriga kortfristiga skulder	2 955	0
	<b>2 955</b>	<b>0</b>


**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen städning	7 777	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 592	32 111
Upplupna räntekostnader	0	3 332
Upplupen revision	11 300	10 750
Upplupen fastighetsförvaltning	0	7 014
Förutbetalda årsavgifter och hyror	23 132	46 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 525
	<b>86 801</b>	<b>101 328</b>

191,5 2020

  
Erik Källén

  
Henrik Anell

  
Tina Tabandeh

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- -

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

