

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Nor Bo
Org nr: 769606-0263



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nor Bo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-04.

Föreningen har sitt säte i Herrljunga kommun.

Årets resultat ligger i samma nivå som föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat/minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 76%.

I resultatet ingår avskrivningar med 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrljunga Vetet 2 i Herrljunga Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adresser är Åkerstigen 7 och Östergårdsgatan 6 i Herrljunga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning antal rum och kvm	Totalt antal kvm
15 lägenheter med tre rum och kök på vardera 76 kvm	1 140 kvm
7 lägenheter med två rum och kök på vardera 66 kvm	462 kvm
3 lägenheter med två rum och kök på vardera 57 kvm	171 kvm
4 lägenheter med ett rum och kök på vardera 49 kvm	196 kvm
1 lägenhet med ett rum och kök på 43 kvm	43 kvm
Totalt 30 lägenheter med total yta	2 012 kvm

Årets taxeringsvärde:

14 599 000 kr

Föregående års taxeringsvärde:

8 645 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Borås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen håller på att ta fram en ny underhållsplan som kommer att bli klar under 2020.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr (125 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hus kropp balkonginglasning	314 154

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Kryle	Ordförande	2020
Rebecca Almstedt	Sekreterare	2020
Johan Wedberg	Vice ordförande	2021
Kerstin Kryle	Ledamot	2021
Isidor Arifi	Ledamot	2021
Gabriella Wedberg	Ledamot	2020
Benny Andersson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Angelica Daviand	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Rutberg	Revisor	2020
Andreas Edén Dyverdal	Revisorssuppleant	2020

Valberedning

Ingen valberedning utsedd

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har från den 1 januari 2019 flyttat ekonomisk förvaltning till Riksbyggen samt även under året blivit medlemmar i Intresserföreningen och köpt andelar i Riksbyggen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4 kr/kvm/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 583 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 239	1 065	1 074	965	963
Resultat efter finansiella poster	37	90	153	57	26
Soliditet %	27	24	23	25	34

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	700 000	150 109	314 509	25 432
Disposition enl. årsstämmobeslut			25 432	-25 432
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-314 154	314 154	
Årets resultat				37 463
Vid årets slut	700 000	85 955	404 095	37 463

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	339 941
Årets resultat	37 463
Årets fondavsättning	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 154
Summa	441 558

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	441 558
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 238 783	1 025 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 002	346 718
Summa rörelseintäkter		1 242 785	1 372 667
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-844 169	-1 021 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 869	-90 381
Personalkostnader	Not 6	-101 352	-15 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-119 195	-105 244
Summa rörelsekostnader		-1 161 585	-1 232 370
Rörelseresultat		81 200	140 296
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 767	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 504	-50 184
Summa finansiella poster		-43 737	-50 184
Resultat efter finansiella poster		37 463	90 112
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-64 680
Årets resultat		37 463	25 432

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 110 452	4 229 647
Summa materiella anläggningstillgångar		4 110 452	4 229 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	15 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 500	0
Summa anläggningstillgångar		4 125 952	4 229 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 543	14 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 227	21 731
Summa kortfristiga fordringar		44 770	36 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	382 347	763 340
Summa kassa och bank		382 347	763 340
Summa omsättningstillgångar		427 117	799 679
Summa tillgångar		4 553 069	5 029 326

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		700 000	700 000
Fond för yttre underhåll		85 955	150 109
Summa bundet eget kapital		785 955	850 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		404 095	314 509
Årets resultat		37 463	25 432
Summa fritt eget kapital		441 558	339 941
Summa eget kapital		1 227 513	1 190 050
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 764 490	2 995 690
Summa långfristiga skulder		2 764 490	2 995 690
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	231 200	231 200
Leverantörsskulder		21 072	438 520
Skatteskulder	Not 13	74 333	63 071
Övriga skulder	Not 14	19 946	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 515	110 795
Summa kortfristiga skulder		561 066	843 586
Summa eget kapital och skulder		4 553 069	5 029 326

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Tillkommande utgifter	Linjär	30-50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 172 543	961 620
Vattenavgifter	0	64 329
Elavgifter	66 240	0
Summa nettoomsättning	1 238 783	1 025 949

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 700	38 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	294 000
Övriga rörelseintäkter	300	810
Försäkringsersättningar	0	13 808
Summa övriga rörelseintäkter	4 002	346 718

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-314 154	0
Reparationer	-59 119	-608 370
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 310	-25 935
Försäkringspremier	-23 737	-20 753
Kabel- och digital-TV	-5 508	-420
Sotning	-2 726	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 406	0
Snö- och halkbekämpning	-5 344	-42 427
Förbrukningsinventarier	-16 732	-15 571
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 719
Vatten	-69 183	-67 252
Fastighetsel	-216 597	-184 188
Sophantering och återvinning	-16 445	-18 933
Förvaltningsarvode drift	-65 907	-35 800
Summa driftkostnader	-844 169	-1 021 368

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-57 344	-20 156
Lokalkostnader	0	-4 825
Arvode, yrkesrevisorer	-18 059	-16 500
Övriga försäljningskostnader	0	-121
Övriga förvaltningskostnader	-2 563	-5 082
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 721	0
Kontorsmateriel	-1 399	-3 556
Telefon och porto	-802	-5 347
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	0
Konsultarvoden	-9 000	-32 500
Bankkostnader	-2 182	-2 295
Summa övriga externa kostnader	-96 869	-90 381

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 191
Sociala kostnader	-21 352	814
Summa personalkostnader	-101 352	-15 377

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-53 820	-81 948
Avskrivning Markanläggningar	-10 368	-10 368
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 007	-12 928
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-119 195	-105 244

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 691 240	2 691 240
Mark	42 000	42 000
Tillkommande utgifter	2 212 743	1 406 343
Markanläggning	207 500	207 500
Omklassificeringar m.m.		806 400
	5 153 483	5 153 483
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 153 483	5 153 483

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-788 754	-734 934
Tillkommande utgifter	-152 783	-97 776
Markanläggningar	-101 494	-91 126
	-1 043 031	-923 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 043 031	-923 836

Varav

Byggnader	1 902 486	1 956 306
Tillkommande utgifter	2 059 960	1 114 967
Mark	42 000	42 000
Markanläggningar	106 006	116 374

Taxeringsvärde

Bostäder	14 599 000	8 645 000
----------	------------	-----------

Totalt taxeringsvärde

Varav byggnader	11 400 000	6 800 000
Varav mark	3 199 000	1 845 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Garantikapitalbevis	500	0
30 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	15 500	0
Summa långfristiga värdepappersinnehav	15 500	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 071	21 731
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 156	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 227	21 731

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	382 347	763 340
Summa kassa och bank	382 347	763 340

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 995 690	3 226 890
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-231 200	-231 200
Långfristig skuld vid årets slut	2 764 490	2 995 690

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-09-30	1 027 890,00	0,00	80 000,00	947 890,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-10-30	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-10-30	214 200,00	0,00	0,00	214 200,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-10-30	0,00	497 000,00	0,00	497 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-09-30	470 000,00	0,00	70 200,00	399 800,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2023-12-01	794 400,00	0,00	57 600,00	736 800,00
Summa			2 506 490,00	697 000,00	207 800,00	2 995 690,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 231 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 924 800 kr mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 839 690 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	48 398	37 136
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	25 935	25 935
Summa skatteskulder	74 333	63 071

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	19 946	0
Summa övriga skulder	19 946	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 600	3 899
Upplupna räntekostnader	6 600	7 521
Upplupna elkostnader	31 671	0
Upplupna vattenavgifter	5 789	0
Upplupna revisionsarvoden	16 500	0
Upplupna styrelsearvoden	37 150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 205	79 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 515	110 795

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 957 000	3 957 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

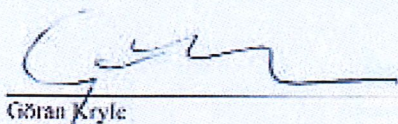
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

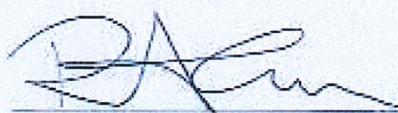
Styrelsens underskrifter

HERRLJUNGA 2020-05-17

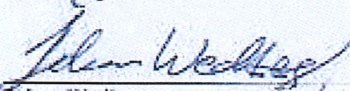
Ort och datum



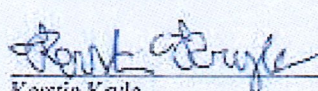
Göran Kryle



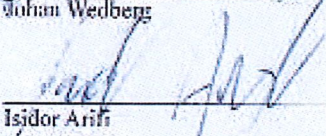
Rebecca Almstedt



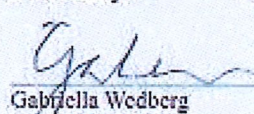
Johan Wedberg



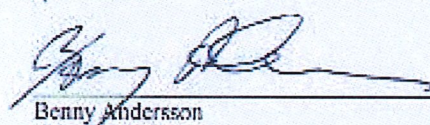
Kerstin Kryle



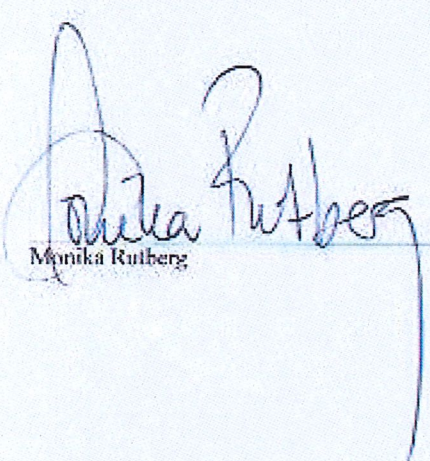
Isidor Arifi



Gabriella Wedberg



Benny Andersson



Monika Rutberg

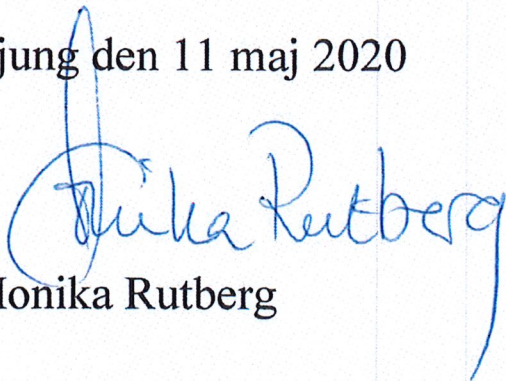
Revisionsberättelse

Som förtroendevald revisor, i Brf Norbo, har jag granskat räkenskaperna för 2019 och anser att dom förts med noggrannhet och ordning.

Jag har gått igenom årsredovisningen, balans- och resultatrappport med samtliga underlag och bilagor, mötesprotokoll, handlingar från bank och skatteverket samt övriga bokslutshandlingar.

Min bedömning är att årsmötet kan ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ljung den 11 maj 2020



Monika Rutberg