

Årsredovisning för
Brf Norralund
725000-1372

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norralund, 725000-1372 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

FF Fastighetsservice AB utför specificerade tjänster enligt avtal (såsom trädgårdsskötsel, snöröjning och lokalvård). I övriga delar har styrelsen svarat för fastighetsskötseln.

Vid årets utgång var medlemsantalet 49 stycken fördelade på 34 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar genom Graden vilket omfattar även att bostadsrättshavaren inte behöver teckna separat bostadsrättstillägg.

Styrelsen

Ordförande	Hans Ornefalk
Sekreterare	Gustaf Jonsson
Ledamot	Malin Eklöf
Ledamot	Lars Olov Ahlström

Suppleant	Stefan Karlsson
	Bertil Johansson
	Leila Mesetovic

Revisor	Bo Christer Nilsson
---------	---------------------

Revisorssuppleant	Bo Tore Nilsson
-------------------	-----------------

Valberedning	Kjell Nilsson, sammankallande
	Marie Ekström

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

Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 13 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2020-05-09.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Krusbärsbusken 4
Adress:	Norralundsgatan 50, 602 14 Norrköping
Byggår:	1957
Taxeringsvärde:	30 000 000 kr varav byggnadsvärde 19 200 000 kr
Total boyta:	2 429,9 m ²
Fastighetens areal:	2 677,4 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	10 st

P-anläggning

Garage	6 st
P-platser	24 st

Väsentliga händelser under året

- Avtal om yttre och inre underhåll uppsagt och nytt avtal tecknat fr.o.m. 2021-01-01.
- Det bundna lånet är förlängt med 5 år och löper med en fast ränta på 1,39% och 5000 kr i amortering per kvartal.
- Ett avtal om ny uteplats är tecknat och arbetet skall utföras under våren 2021.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

Under de senare åren har ett flertal större förändringar och förbättringar genomförts, såsom:

- 2006 Nya garageportar.
- 2006-07 Renovering av tak.
- 2007 Nya lås i samtliga lägenhetsdörrar.
- 2008 Ombyggnad av lokal till 2 nya lägenheter.
- 2008 Byte av avstängningsventiler i alla badrum samt byte till snålspolande duschmunstycken.
- 2009 Renovering av tvättstuga med nya maskiner.
- 2009 Nya säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
- 2009 Postboxar i entrén.
- 2010 Renovering av fastighetens hiss.
- 2012 Avveckling av gammal TV-utrustning och övergång till bredbands-TV
- 2013 Ombyggnad av ventilationssystemet
- 2015 Kompletterande renovering av hiss (lintrumma, drivlinor och hissmotor)
- 2015 Ny underhållsplan togs i bruk
- 2015 Byggnation av nytt miljöhus
- 2016 Reparation balkonger
- 2016 Markarbeten och nyplattsättning framför entré
- 2016 Byggnation av 2 nya parkeringsplatser
- 2016 Nya miljöhuset färdigställt och tagits i bruk
- 2016 Gamla miljörummet används som barnvagnsrum
- 2017 Byggnation av cykelgarage på gården
- 2017 Byte av tvättmaskin
- 2018 Byte skett av en tvättmaskin.
- 2018 Luftavfuktare och fläkt har bytts i torkrummet.
- 2019 Byte av värmecentral och tecknande ett 10-årigt fullserviceavtal med EOn.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	218 750	1 159 017	926 102	2 108 264	-111 022
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-111 022	111 022
Fondavsättning enligt stämmobeslut			21 626	-21 626	
Årets resultat					305 701
Vid årets slut	218 750	1 159 017	947 728	1 975 616	305 701

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 391 902	1 291 264	1 392 443	1 392 445
Resultat efter finansiella poster	304 324	-111 022	254 120	211 446
Resultat i % av nettoomsättningen	21,9	-8,6	18,2	15,2
Soliditet, %	59,5	57,8	58,6	57,1
Balansomslutning	7 736 765	7 447 271	7 531 384	7 276 010
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	495	495	495	495
Lån	1 189	1 193	1 193	1 193
Gemensam elkostnad	17	21	21	17
Värmekostnad	120	124	118	112
Vattenkostnad	30	31	32	31

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 975 616
årets resultat	305 701
Totalt	2 281 317
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus balanseras i ny räkning	21 000
Summa	2 260 317
	2 281 317

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 391 902	1 291 264
Övriga rörelseintäkter		126 456	11 104
Summa rörelseintäkter		1 518 358	1 302 368
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 026 538	-1 230 459
Personalkostnader	4	-59 365	-47 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-96 682	-96 682
Summa rörelsekostnader		-1 182 585	-1 374 906
Rörelseresultat		335 773	-72 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 272	4 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 721	-43 051
Summa finansiella poster		-31 449	-38 484
Resultat efter finansiella poster		304 324	-111 022
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		304 324	-111 022
Skatter		0	0
Övrig skatt		1 377	0
Årets resultat		305 701	-111 022

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 479 789	5 576 471
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 479 789	5 576 471
Summa anläggningstillgångar		5 479 789	5 576 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 504	8 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 654	34 516
Summa kortfristiga fordringar		48 158	42 796
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 208 818	1 828 004
Summa kassa och bank		2 208 818	1 828 004
Summa omsättningstillgångar		2 256 976	1 870 800
SUMMA TILLGÅNGAR		7 736 765	7 447 271

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		218 750	218 750
Upplåtelseavgifter		1 159 017	1 159 017
Fond fastighetsunderhåll		947 728	926 102
Summa bundet eget kapital		2 325 495	2 303 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 975 616	2 108 264
Årets resultat		305 701	-111 022
Summa fritt eget kapital		2 281 317	1 997 242
Summa eget kapital		4 606 812	4 301 111
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 970 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		1 970 000	2 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	920 000	0
Leverantörsskulder		64 676	74 625
Skatteskulder		615	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	174 662	171 535
Summa kortfristiga skulder		1 159 953	246 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 736 765	7 447 271

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (kvarvarande restvärde 2009: 5 445 674 kr)	100 år
-Markanläggningar	20-50 år

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Månadsavgifter	1 203 098	1 102 840
Garagehyror	21 600	21 600
Bilplatshyror med el	31 440	30 760
Bilplatshyror utan el	2 100	2 400
Antennhyra	30 000	30 000
Bredband	103 632	103 632
Öresutjämning	32	32
	1 391 902	1 291 264

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	41 573	50 646
Värme	292 293	300 959
Vatten och avlopp	72 590	75 707
Renhållning, sophantering	42 474	29 379
Fastighetsskötsel inhyrd	46 233	55 068
Försäkringsskador	129 470	0
Trappstädning inhyrd	22 193	26 169
Reparation och underhåll	34 859	12 376
Övriga driftskostnader	32 429	45 115
Hisskostnader	22 002	19 368
Kommunal fastighetsavgift	48 586	48 195
Fastighetsförsäkringar	27 831	30 391
Bredband	107 280	97 694
Förbrukningsinventarier	0	19 555
Planerat underhåll	0	307 688
Övriga föreningskostnader	9 980	11 861
Administrationskostnader	62 532	61 324
Bankkostnader	8 163	7 714
Övriga främmande tjänster	26 050	31 250
Summa	1 026 538	1 230 459

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	37 880	36 840
Revisionsarvode	2 500	2 500
Övriga anställda	12 000	0
Sociala kostnader	6 985	8 425
	59 365	47 765

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 660 066	9 660 066
	9 660 066	9 660 066
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 083 595	-3 986 913
-Årets avskrivning enligt plan	-96 682	-96 682
	-4 180 277	-4 083 595
Redovisat värde vid årets slut	5 479 789	5 576 471
Bokfört värde byggnader	3 225 782	3 262 428
Bokfört värde markanläggningar	687 575	729 809
Bokfört värde om och tillbyggnad	1 566 431	1 584 233
	5 479 788	5 576 470

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,39%	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	2021-01-20	1,60%	900 000	900 000
			2 890 000	2 900 000
Varav kortfristig del 1 år			-20 000	0
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-900 000	0
Kvarstående långfristig del			1 970 000	2 900 000
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen			-1 970 000	0
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	2 900 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 372 000	6 372 000
Varav i eget förvar	2 525 000	2 525 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

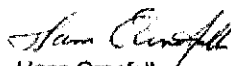
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 563	9 430
Förutbetalda intäkter	110 012	108 239
Övriga upplupna kostnader	56 087	53 866
	174 662	171 535

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen förbereder för installering av laddstolpar för eldrivna bilar.
Beslut på föreningsstämman.

Underskrifter

Norrköping 2021-05-11


Hans Ornefalk
Styrelseordförande


Lars Olov Ahlström


Malin Eklöf


Gustaf Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Bo Christer Nilsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

I egenskap av vald revisor för BRF Norralund, organisationsnummer 725000-1372, har jag granskat bostadsföreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2020.

Jag har granskat räkenskaperna utförda av Förvaltnings AB Graden, samt föreningens årsredovisning omfattande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningssed och jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Norrköping 2021-04-02



Bo C Nilsson