

Årsredovisning för
Brf Norralund
725000-1372

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

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

Under året har byte skett av värmecentral och tecknande av 10-årigt fullserviceavtal med EOn.

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.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	218 750	1 159 017	904 476	1 875 768	254 120
Resultatdisp. enl stämmobeslut				254 120	-254 120
Fondavsättning enl stämmobeslut			21 626	-21 624	
Årets resultat					-111 022
Vid årets slut	218 750	1 159 017	926 102	2 108 264	-111 022

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 291 264	1 392 443	1 392 445	1 390 325
Resultat efter finansiella poster	-111 022	254 120	211 446	237 997
Resultat i % av nettoomsättningen	-8,6	18,2	15,2	17,1
Soliditet, %	57,8	58,6	57,1	55,0
Balansomslutning	7 447 271	7 531 384	7 276 010	7 175 635

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	495	495	495	495
Lån	1 193	1 193	1 193	1 235
Gemensam elkostnad	21	21	17	17
Värmekostnad	124	118	112	116
Vattenkostnad	31	32	31	31

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 108 264
årets resultat	-111 022
Totalt	1 997 242

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus	21 626
balanseras i ny räkning	1 975 616
Summa	1 997 242

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 291 264	1 392 443
Övriga rörelseintäkter		11 104	5 072
Summa rörelseintäkter		1 302 368	1 397 515
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 230 459	-979 182
Personalkostnader	3	-47 765	-13 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-96 682	-96 691
Summa rörelsekostnader		-1 374 906	-1 089 689
Rörelseresultat		-72 538	307 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 567	3 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 051	-57 190
Summa finansiella poster		-38 484	-53 706
Resultat efter finansiella poster		-111 022	254 120
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-111 022	254 120
Skatter		0	0
Årets resultat		-111 022	254 120

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 576 471	5 673 153
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 576 471	5 673 153
Summa anläggningstillgångar		5 576 471	5 673 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 280	10 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 516	12 978
Summa kortfristiga fordringar		42 796	23 817
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 828 004	1 834 414
Summa kassa och bank		1 828 004	1 834 414
Summa omsättningstillgångar		1 870 800	1 858 231
SUMMA TILLGÅNGAR		7 447 271	7 531 384

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		926 102	904 476
Summa bundet eget kapital		2 303 869	2 282 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 108 264	1 875 769
Årets resultat		-111 022	254 120
Summa fritt eget kapital		1 997 242	2 129 889
Summa eget kapital		4 301 111	4 412 132
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 900 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	2 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 625	46 626
Övriga skulder		0	1 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	171 535	171 467
Summa kortfristiga skulder		246 160	219 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 447 271	7 531 384

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

	2019-12-31	2018-12-31
Månadsavgifter	1 102 840	1 203 098
Garagehyror	21 600	21 600
Bilplatshyror med el	30 760	31 680
Bilplatshyror utan el	2 400	2 400
Antennhyra	30 000	30 000
Bredband	103 632	103 632
Öresutjämning	32	33
	1 291 264	1 392 443

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	36 840	8 750
Revisionsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader	8 425	2 566
	47 765	13 816

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	50 646	50 758
Värme	300 959	287 159
Vatten och avlopp	75 707	78 263
Renhållning, sophantering	29 379	30 982
Fastighetsskötsel inhyrd	55 068	44 927
Trappstädning inhyrd	26 169	22 961
Reparation och underhåll	12 376	54 572
Övriga driftskostnader	45 115	20 690
Hisskostnader	19 368	24 452
Kommunal fastighetsavgift	48 195	46 795
Fastighetsförsäkringar	30 391	29 070
Bredband	97 694	103 532
Förbrukningsinventarier	19 555	78 661
Planerat underhåll	307 688	28 000
Övriga föreningskostnader	11 861	10 234
Administrationskostnader	61 324	61 132
Bankkostnader	7 714	6 993
Övriga främmande tjänster	31 250	
Summa	1 230 459	979 181

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 660 066	9 660 066
	9 660 066	9 660 066
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 986 913	-3 890 222
-Årets avskrivning enligt plan	-96 682	-96 691
	-4 083 595	-3 986 913
Redovisat värde vid årets slut	5 576 471	5 673 153
Bokfört värde byggnader	3 262 428	3 299 074
Bokfört värde markanläggningar	729 809	772 043
Bokfört värde om och tillbyggnad	1 584 233	1 602 035
	5 576 470	5 673 152

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,68%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	rörligt	1,35%	900 000	900 000
			2 900 000	2 900 000
Varav kortfristig del 1 år			0	0
Kvarstående långfristig del			2 900 000	2 900 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 430	9 430
Förutbetalda intäkter	108 239	102 891
Övriga upplupna kostnader	53 866	59 145
	171 535	171 466

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning av yttertak.

Underskrifter

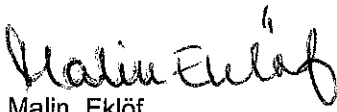
Norrköping 2020-03-13



Hans Ornefalk
Styrelseordförande



Lars Olov Ahlström



Malin Eklöf



Gustaf Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2020.



Bo Tore Nilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

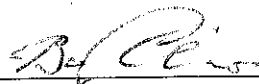
Revisionsberättelse för Brf Norralund i Norrköpings kommun
organisationsnr 725000-1372.

I egenskap av för Brf Norralund utsedd revisor har jag granskat
föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2019.

Jag har tagit del av räkenskaperna utförda av Förvaltnings AB Graden,
föreningens årsredovisning, förvaltningsberättelse, resultatberäkning och
balansräkning för verksamhetsåret, samt budget för kommande år. I övrigt
hänvisas till föreningens årsredovisning som medföljer kallelse till
årsstämman.

Då alla inkomster och utgifter är bestyrkta med verifikationer
och styrelsens balansräkning och årsredovisning stämmer med
föreningens böcker föreslås att årsmötet beviljar styrelsen full ansvarsfrihet
för den tid revisionen omfattar.

Norrköping i mars 2019



Bo Nilsson