

Årsredovisning för
Brf Norregatan
769610-8211
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norregatan, 769610-8211, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare..

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Anna Nilsson	Ordförande	2020
Mikael Persson	Ledamot	2020
Emelie Schlyter	Ledamot	2020
Björn Pedersen	Ledamot	2020
Magnus Nilsson	Ledamot	Avgått
Styrelsesuppleanter		
Roger Persson	Suppleant	2020
Anders Bjurström	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Roy Jönsson	Föreningsvald revisor	2020
Valberedning		
Styrelsen		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Möllebacken 22 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adresser är Norregatan 12 samt Grönekatan 28.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	6	10

Total tomtarea:	335 kvm
Total bostadsarea:	1094 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1049 kvm
- varav hyresrättsarea:	45 kvm
Total lokalarea:	309 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Mats Edstrand	77 kvm	2021-04-30
Margaretha Lundqvist	30 kvm	2020-12-30
Kristna pingstkyrkan	111 kvm	2021-01-31
Thuy Linh Pham	47 kvm	2021-10-01
Mishto Group Sweden AB	44 kvm	2022-02-28

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Medlemsinformation

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Telenor
Telenor
Hemfrid
E.ON
E.ON
Nomor
Hr Björkmans Entremattor AB
ThyssenKrupp

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal mattor
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 307 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-05 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 390 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 277 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Fönsterbyte

2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 mars 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Det gånga året i BRF Norregatan 2019

Under 2019 har vi tillsammans med Bredablick Fastighetspartner tagit fram en ny underhållsplan för att fortsatt jobba mer långsiktigt och strategiskt. I samband med planen utfördes en generell kontroll och överlag uppfattades fastigheten vara i gott skick.

Vidare har vi jobbat med en del större frågor som kommer att löpa vidare under 2020. Vi har sagt upp pingstkyrkan som för närvarande hyr lokalen till höger om entrén. Detta berodde på att deras verksamhet var allt för högljudd för att vara lämplig för lokalen och vi träffade därför ett ömsesidigt beslut att säga upp avtalet. Hyresgästen lämnar den 31 mars och arbete pågår med att finna en ny hyresgäst. Under året har vi även fått en ny hyresgäst i lokalen bredvid där en klockåterförsäljare flyttat in.

I samtliga lägenheter och lokaler har en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförts och ventilationerna kommer att genomgå ett underhåll som väntas påbörjas under våren 2020.

En genomgång av våra stammar är också på gång. Relining har gjorts 2006, enligt uppgift från tidigare styrelser, men det är nu 14 år sedan och eventuellt behöver nya åtgärder planeras in framöver.

Utöver dessa lite större frågor har vi även under året påbörjat en upprepning av cyklar i cykelförrådet samt fortsatt haft gemensam fixardag på vår och höst med god uppslutning och trevlig samvaro. Året avslutades också med den traditionella glöggvandringen, också den med många deltagare och det blev en riktigt fin kväll!

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 268	1 228	1 193	1 202
Resultat efter finansiella poster	58	-2 531	-159	189
Förändring av underhållsfond	390	-512	-73	132
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-74	-1 765	175	151
Soliditet %	39	38	44	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	657	657
Bostadshyra kr / kvm	1 270	1 254	1 250	1 243
Driftskostnad, kr / kvm	349	334	302	311
Ränta, kr / kvm	125	114	67	130
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	278	277	214	94
Lån, kr / kvm	10 376	10 540	10 704	9 050
Snittränta (%)	1,20	1,08	0,63	1,44

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 351 941	-	488 605	-2 530 522
Disposition enligt föreningsstämma			-2 530 522	2 530 522
Avsättning till underhållsfond		390 000	-390 000	
Årets resultat				57 551
Vid årets slut	11 351 941	390 000	-2 431 917	57 551



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 041 917
Årets resultat före fondförändring	57 551
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-390 000
Summa över/underskott	-2 374 366

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 374 366
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 177 562	1 155 340
Övriga rörelseintäkter	3	90 186	72 014
Summa rörelseintäkter		1 267 748	1 227 354
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-532 560	-3 261 449
Övriga externa kostnader	7	-249 542	-81 482
Personalkostnader	8	-	-750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-253 203	-254 147
Summa rörelsekostnader		-1 035 305	-3 597 828
Rörelseresultat		232 443	-2 370 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 062	-160 400
Summa finansiella poster		-174 892	-160 048
Resultat efter finansiella poster		57 551	-2 530 522
Årets resultat		57 551	-2 530 522

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 196 708	23 442 101
Inventarier, maskiner och installationer	11	6 508	14 318
Summa materiella anläggningstillgångar		23 203 216	23 456 419
Summa anläggningstillgångar		23 203 216	23 456 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	113 624
Övriga fordringar		85 683	85 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 815	28 514
Summa kortfristiga fordringar		114 498	227 828
Kassa och bank	13	820 007	632 585
Summa omsättningstillgångar		934 505	860 413
SUMMA TILLGÅNGAR		24 137 721	24 316 832

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 351 941	11 351 941
Underhållsfond		390 000	-
Summa bundet eget kapital		11 741 941	11 351 941
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 431 917	488 605
Årets resultat		57 551	-2 530 522
Summa fritt eget kapital		-2 374 366	-2 041 917
Summa eget kapital		9 367 575	9 310 024
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 450 000	14 557 500
Summa långfristiga skulder		9 450 000	14 557 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 107 500	230 000
Leverantörsskulder		36 969	99 454
Skatteskulder		4 718	4 503
Övriga skulder		42 519	3 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	128 440	111 571
Summa kortfristiga skulder		5 320 146	449 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 137 721	24 316 832

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	232 443	-2 370 474
Avskrivningar	253 203	254 147
	485 646	-2 116 327
Erhållen ränta	170	352
Erlagd ränta	-175 062	-160 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	310 754	-2 276 375
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	113 330	-96 677
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-6 662	9 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	417 422	-2 363 883
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	-
Amortering av låneskulder	-5 230 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 000	-280 000
Årets kassaflöde	187 422	-2 643 883
Likvida medel vid årets början	632 585	3 226 468
Likvida medel vid årets slut	820 007	582 585

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	688 787	688 788
Hyror bostäder	57 162	56 424
Hyror lokaler	431 613	410 128
Summa	1 177 562	1 155 340

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	50 761	35 640
Debiterad fastighetsskatt	30 597	30 540
Överlåtelseavgifter	6 953	3 414
Övriga intäkter	1 875	2 420
Summa	90 186	72 014

**Not 4 Reparationer**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	4 452
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 629	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	200
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 281	1 348
VA & sanitet, installationer	2 723	36 165
Värme, installationer	3 053	-
Ventilation, installationer	4 433	22 757
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 875
Hiss	-	5 834
Huskropp	16 188	-
Vattenskador	-	3 972
Summa	42 307	81 603

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	46 885
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	137 984
Huskropp, fönster	-	2 526 110
Summa	-	2 710 980

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	59 446	54 686
Städning	34 117	22 071
Besiktningkostnader	21 382	23 953
Serviceavtal	9 986	1 743
Förbrukningsinventarier	-	6 638
Förbrukningsmaterial	1 651	10 095
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 960	8 412
El	30 020	30 799
Uppvärmning	164 857	185 991
Vatten och avlopp	41 391	36 878
Avfallshantering	19 584	21 940
Försäkringar	11 139	10 922
Systematiskt brandskyddsarbete	39 060	4 894
Kabel-TV	16 152	15 593
Internet	34 506	34 252
Summa	490 253	468 866

**Not 7 Övriga kostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 990	-
Tele och post	1 225	1 220
Ekonomisk förvaltning	67 149	65 381
Övriga förvaltningskostnader	16 620	9 081
Befarade hyres- och avgiftsförluster	113 624	-
Jurist- och advokatkostnader	5 053	-
Bankkostnader	350	849
Övriga externa tjänster	32 744	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 430	4 350
Övriga externa kostnader	5 358	600
Summa	249 542	81 482

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga arvoden	-	750
Summa	-	750
Summa	-	750

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	245 393	245 393
Inventarier, maskiner och installationer	7 810	8 754
Summa	253 203	254 147

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 799 726	16 799 726
-Mark	7 750 000	7 750 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	24 549 726	24 549 726
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 107 625	-862 232
	<u>-1 107 625</u>	<u>-862 232</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-245 393	-245 393
	<u>-245 393</u>	<u>-245 393</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 353 018	-1 107 625
Redovisat värde	23 196 708	23 442 101
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 446 708	15 692 101
Mark	7 750 000	7 750 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 800 000	16 000 000
Lokaler	3 466 000	3 062 000
	<u>25 266 000</u>	<u>19 062 000</u>
Totalt taxeringsvärde	25 266 000	19 062 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 131 000</i>	<i>11 736 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	78 829	78 829
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	78 829	78 829
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-64 511	-55 757
	-64 511	-55 757
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 810	-8 754
	-7 810	-8 754
<i>Utgående avskrivningar</i>	-72 321	-64 511
Redovisat värde	6 508	14 318

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	28 815	28 514
Summa	28 815	28 514

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	820 007	632 585
Summa	820 007	632 585

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 107 500	230 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 680 000	920 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 770 000	13 637 500
Summa	14 557 500	14 787 500

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 557 500	14 787 500
Summa	14 557 500	14 787 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,12 %	2020-08-28	1 075 000		100 000	975 000
SEB	0,70 %	2022-08-28	1 075 000		100 000	975 000
Swedbank	1,22 %	2019-12-30	5 000 000		5 000 000	-
SEB	1,46 %	2021-11-28	3 705 000		-	3 705 000
SEB	0,97 %	2020-09-28	3 932 500		30 000	3 902 500
SEB	1,43 %	2027-12-28	-	-5 000 000		5 000 000
Summa			14 787 500	-5 000 000	5 230 000	14 557 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	609	1 648
Förutbetalda intäkter	87 484	71 639
Upplupna driftskostnader	40 347	38 284
Summa	128 440	111 571

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Händelser efter räkenskapsår

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 090 000	15 090 000
Summa ställda säkerheter	15 090 000	15 090 000

Underskrifter

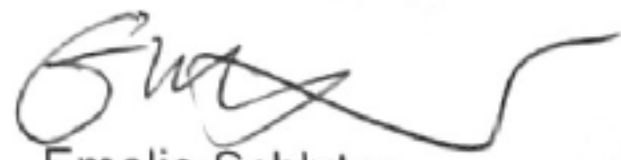
Malmö, 2020- -



Anna Nilsson



Mikael Persson



Emelie Schlyter



Björn Pedersen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-14

2019-12-31



Roy Jönsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norregatan, org.nr 769610-8211

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norregatan för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2020-02-14



Roy Jönsson
Revisor