



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksbyggens Norrgrinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-bro.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Finnsta ga:6. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplats och lekplats.

Styrelsen

Kerttu Tuulikki Axelsson	Ledamot
Per Ragnar Gustafsson	Ledamot
Margot Marianne Ågholm Lindh	Ledamot
Ulla Karin Margareta Carlsson	Suppleant
Paula Andrea Chavez Rivera	Suppleant
Bolli Eidsson	Suppleant
Lars-Åke Lindh	Suppleant
BDO Mälardalen AB	Revisor
Anna Margareta Elisabet Kleberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

Kleberg Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 1:163	1984-09-06	Upplands-bro

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus.

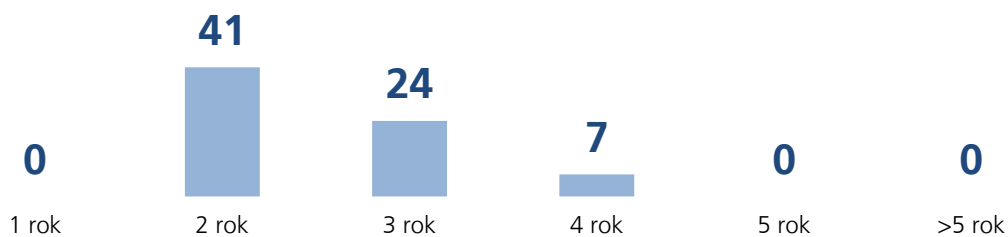
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 676 m², varav 5 356 m² utgör lägenhetsyta och 1 320 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Kommunal

Yta

1 055 m²

Löptid

tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Florasalen

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
ventilation	2018 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
ventilation	2020	under året
lekplatsen upprustas	2020	sommaren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
SBC	SBC

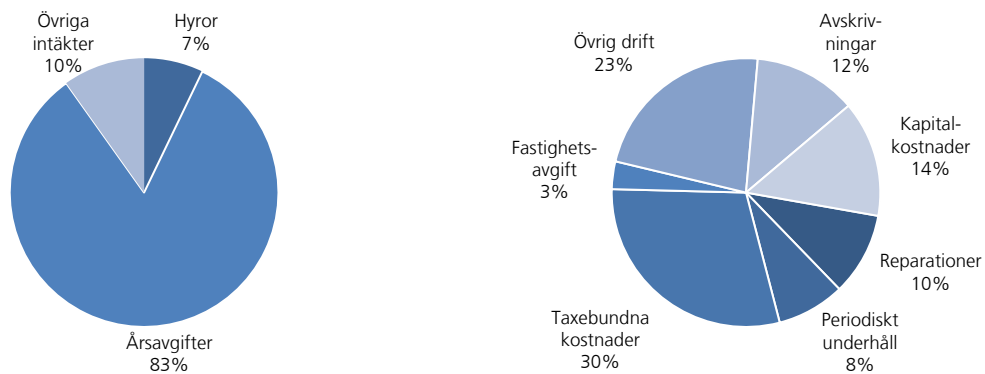
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 449 451	4 338 955
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 581 293	6 559 442
Finansiella intäkter	7 236	10 659
Minskning kortfristiga fordringar	278	41 637
Ökning av kortfristiga skulder	839 145	285 460
	7 427 953	6 897 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 836 656	3 402 854
Finansiella kostnader	727 509	836 291
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	60 053
Minskning av långfristiga skulder	600 004	1 487 503
	5 164 169	5 786 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 713 234	5 449 451
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 263 783	1 110 496

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft tio ordinarie styrelsemöten. Man kan nämna följande händelser som har gjorts under året. I början av året spolades avloppsstammarna i samtliga fem hus. Under våren infördes brand och utrymningssystem (BUS) i tre av husen samt brandtättheten. Även serviceavtal om skrevs med Hald & Tesch Brand, som installerade systemet. (Kommunen som är bostadsrättsinnehavare i två av husen har eget system för brandsäkerheten eftersom Kommunen driver olika verksamheter i husen). På hösten upprättades energideklaration av företaget Franska Bukten. Glädjande var att Föreningens hus drog mindre energi än motsvarande hus i snitt. På hösten uppdaterades och moderniserades ventilationssystem hus 5, 11 och 13. I hus 7 och 9 var detta gjort tidigare. Senhösten drogs radonmätning i gång. Mätningen pågår till februari-mars 2020. Två serviceavtal har Föreningen tecknat: För servis av ventilationen, Bravida AB samt för fjärrvärmens e-on. Förening har underhållit husen samt amorterat lån med egna medel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	878	878	878
Hyror/m ² hyresrättsyta	744	268	264	217
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 552	6 615	6 855	6 945
Elkostnad/m ² totalyta	48	41	34	36
Värmekostnad/m ² totalyta	122	108	102	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	34	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	111	136	136
Soliditet (%)	27	25	22	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 379	1 690	920	6
Nettoomsättning (tkr)	6 548	6 545	6 538	6 494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 356 m² bostäder och 1 320 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 956 876	0	0	2 956 876
Fond för yttre underhåll	158 000	158 000	-158 000	158 000
S:a bundet eget kapital	3 114 876	158 000	-158 000	3 114 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 011 293	-158 000	1 848 201	9 321 092
Årets resultat	1 379 440	1 379 440	-1 690 202	1 690 202
S:a fritt eget kapital	12 390 733	1 221 440	157 999	11 011 293
S:a eget kapital	15 505 609	1 379 440	-1	14 126 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 379 440
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 169 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-158 000</u>
summa balanserat resultat	12 390 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	12 390 733
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 548 458	6 545 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 835	14 245
Summa rörelseintäkter		6 581 293	6 559 442
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 136 294	-2 819 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 582	-480 161
Personalkostnader	Not 6	-98 780	-103 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-644 924	-640 754
Summa rörelsekostnader		-4 481 580	-4 043 608
RÖRELSERESULTAT		2 099 713	2 515 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 236	10 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 509	-836 291
Summa finansiella poster		-720 273	-825 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 379 440	1 690 202
ÅRETS RESULTAT		1 379 440	1 690 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 299 461	50 935 420
Maskiner	Not 9	10 210	12 762
Inventarier	Not 10	59 852	66 266
Summa materiella anläggningstillgångar		50 369 524	51 014 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 369 524	51 014 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		442	720
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 572 098	3 315 447
Summa kortfristiga fordringar		5 572 540	3 316 167
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 144 840	2 137 708
Summa kassa och bank		2 144 840	2 137 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 717 379	5 453 874
SUMMA TILLGÅNGAR		58 086 903	56 468 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 956 876	2 956 876
Fond för yttre underhåll	Not 12	158 000	158 000
Summa bundet eget kapital		3 114 876	3 114 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 011 293	9 321 092
Årets resultat		1 379 440	1 690 202
Summa fritt eget kapital		12 390 733	11 011 293
SUMMA EGET KAPITAL		15 505 609	14 126 169
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 961 509	40 561 513
Summa långfristiga skulder		39 961 509	40 561 513
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 004	600 004
Leverantörsskulder		581 225	486 414
Skatteskulder		12 032	11 259
Övriga skulder		225 626	266 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 200 898	416 274
Summa kortfristiga skulder		2 619 785	1 780 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 086 903	56 468 322

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10-12 år	10-12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 374 366	4 374 366
Årsavgifter - lokaler	1 088 847	1 088 847
Hyror bostäder	86 662	86 662
Hyror lokaler	274 271	268 184
Hyror garage/parkering moms	0	1 950
Hyror garage/parkering	107 200	108 473
Hyror parkering	1 800	1 400
Kabel-TV intäkter	55 440	55 440
Värmeintäkter	559 826	559 826
Öresutjämnning	47	49
	6 548 458	6 545 197

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	31 705	0
Försäkringsersättning	0	12 815
Övriga intäkter	1 130	1 430
	32 835	14 245

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	12 940	19 852
	Fastighetskötsel gård beställning	0	20 625
	Snöröjning/sandning	25 844	55 281
	Städning entreprenad	0	83 904
	Hissbesiktning	13 400	9 624
	Gård	20 346	438
	Serviceavtal	15 683	18 154
	Förbrukningsmateriel	13 893	9 825
	Teleport/hissanläggning	17 543	16 754
	Störningsjour och larm	3 125	2 000
	Brandskydd	37 569	6 352
	Fordon	223	1 178
		160 566	243 987
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 438
	Lokaler	0	2 025
	Gemensamma utrymmen	46 000	0
	Tvättstuga	52 690	26 261
	Lås	13 777	3 660
	VVS	122 938	23 008
	Värmeanläggning/undercentral	16 685	14 302
	Ventilation	130 402	42 174
	Elinstallationer	4 625	2 504
	Hiss	72 303	70 513
	Fönster	3 504	4 980
	Mark/gård/utemiljö	24 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 313	12 815
	Vattenskada	6 935	0
		517 922	205 680
	Periodiskt underhåll		
	VVS	160 000	0
	Ventilation	250 000	253 934
	Mark/gård/utemiljö	16 978	0
		426 978	253 934
	Taxebundna kostnader		
	El	318 232	311 854
	Värme	816 718	814 494
	Vatten	215 831	217 028
	Sophämtning/renhållning	185 790	175 236
		1 536 571	1 518 612
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 006	88 294
	Självrisk	0	134 440
	Kabel-TV	218 629	201 964
	Bredband	1 119	0
		317 754	424 698
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	176 504	172 207
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 136 294	2 819 118

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 757	613
	Tele- och datakommunikation	18 820	19 506
	Juridiska åtgärder	133 272	114 089
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 909	24 563
	Föreningskostnader	18 178	1 536
	Styrelseomkostnader	145	2 852
	Fritids- och trivselkostnader	118	1 015
	Förvaltningsarvode	369 572	258 924
	Förvaltningsarvoden övriga	0	18 877
	Administration	10 288	8 143
	Konsultarvode	13 171	18 431
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 660	6 530
		601 582	480 161
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	90 000	90 000
	Sociala kostnader	8 780	13 575
		98 780	103 575
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	575 400	575 400
	Förbättringar	60 558	60 558
	Maskiner	2 552	2 552
	Inventarier	6 414	2 243
		644 924	640 754

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 243 675	59 243 675
	Utgående anskaffningsvärde	59 243 675	59 243 675
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 308 255	-7 672 297
	Årets avskrivningar enligt plan	-635 958	-635 958
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 944 213	-8 308 255
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 299 461	50 935 420
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	300 000	300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 939 000	45 600 000
	Taxeringsvärde mark	19 797 000	15 020 000
		72 736 000	60 620 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	53 000 000
	Lokaler	7 736 000	7 620 000
		72 736 000	60 620 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 612	77 612
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 612	77 612
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 850	-62 297
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 552	-2 552
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 402	-64 849
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 210	12 763
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 145	14 092
	Nyanskaffningar	0	60 053
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 145	74 145
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 879	-5 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 413	-2 243
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 292	-7 879
	Redovisat restvärde vid årets slut	59 853	66 266

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 703	3 703
	Klientmedel hos SBC	5 568 395	3 311 744
		5 572 098	3 315 447

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	158 000	158 000
	Reservering enligt stadgar	158 000	158 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 000	-158 000
	Vid årets slut	158 000	158 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
		Räntesats		
		2019-12-31		
	Nordea	1,300 %	10 870 126	2020-01-15
	Nordea	0,980 %	11 977 751	2021-01-11
	Nordea	2,330 %	17 713 636	2023-10-17
	Summa skulder till kreditinstitut		40 561 513	41 161 517
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 004	-600 004
			39 961 509	40 561 513

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 561 493 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 521 000	55 521 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	140 584	132 219
	Avgifter och hyror	1 060 314	284 055
	Förvaltningsarvode	0	0
		1 200 898	416 274

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Modernisering och uppdatering av ventilationssystem skall slutföras under året 2020.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS-BRO den 27,3 2020



Kerttu Tuulikki Axelsson
Ledamot



Per Ragnar Gustafsson
Ledamot



Margot Marianne Ågholm Lindh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17,4 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Norrgrinden
Org.nr. 716419-1590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Norrgrinden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Norrgrinden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

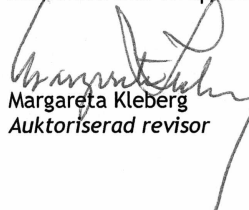
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE