

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Gunnel Gehlert	Ordförande
Jonathan Falk Sundman	Sekreterare
Sebastian Edberg	Ledamot
Ulla Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roland Karlsson	Ordinarie Extern	Ekonomiservice
Kerstin Eriksson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Åsa Jansson
Carina Laurell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Norrland 11	1939	Norrtälje
Norrland 17	1943	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 - 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1939.

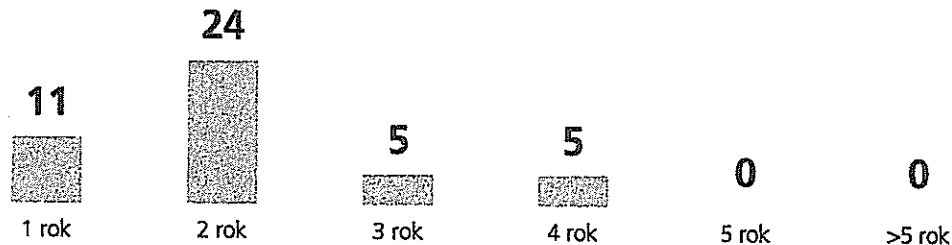
En omfattande om- och tillbyggnad utfördes 1987/88, då husets översta plan fick 10 nya hyreslägenheter. Successivt har dessa sålts, idag kvarstår 2 hyreslägenheter.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 450 m², varav 2 787 m² utgör lägenhetsyta och 663 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt. I föreningen finns för närvarande 6 bostadsrätter som hyrs ut i andra hand.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklare	87 m ²	2020-12-31
Frisörsalong	57 m ²	2020-11-30
Uthyrning & försäljning av video & konfektyr	226 m ²	2021-09-30/2021-10-31
Hörselmottagning	76 m ²	2021-01-31
Restaurang	94 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokalen Kajutan	Tvättstuga, Gym och Snickeri

Handwritten signature and initials: [Signature] GG JS

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019/2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fem nya parkeringsplatser	2019
Ny Energideklaration	2019
Byte av yttertak	2018
Renovering av fönster på översta våningen	2018
Tvätt av fasad mot Billborgsgatan	2018
Våra fyra hissar har fått nya lyftkedjor, lager samt styrrullar	2017 - 2019
Stamspolning i hela fastigheten	2017
Entrédörrar har blivit utbytta hos fyra av våra lokalhyresgäster	2015 - 2018
Husgrunden på gården, puts och målning	2015
Källargolvet målades	2014
Ventilationsinstallationer i hyreslokaler	2013 - 2014
Nytt torkrum. Tvättstuga målades. Ny tvättmaskin.	2013
Gårdsförbättringar, rep o målning av "pergola", växter samt platsättningar	2013 - 2014
Målning av hisskorgar, nya mattor	2013 - 2016
Motionsrum. Sensorbelysning i entréer och trappuppgångar.	2011
Pannrummet sanerades på tankar, aggregat och pannor.	2011
Målning. Stora cykelrummets vattencistern togs bort.	2011
Målning av fönster, balkonger samt räcken.	2011 - 2013
Målning. Utdömd mangel fraktades bort.	2010
Energideklarationen kmpl med radonmätning, låga värden	2010
Nya säkerhetsdörrar installerades. Postboxar i entréer.	2010
Källsorteringsrum iordningställdes. Ett litet hus med kärl för hushållssopor på gården. Sopnedkast i trappuppgångar låstes.	2010
Nytt lås-system. Bättringsmålning i entréer och trapphus.	2009
Energideklaration, som beskriver fastigheternas prestanda, låg energiförbrukning.	2008
Trätrall på samtliga balkonger.	2006
Den senaste Ekonomiska planen upprättades.	2005
Renovering och ommålning av fasader, källarutrymmen samt föreningslokalen Kajutan.	2003
Installation av fiber. (Internet, kabel-tv och telefon)	2003
Om- och tillbyggnad, på översta planet tillkom 10 st hyreslägenheter, (f.n. finns 2 st hyreslgh kvar, resterande sålda).	1987 - 1988
Hissar, 4 st, installerades. Fönster, utbyte till 3-glas. Fasaden tilläggsisolerades och fick ny färg	
Stambyte av kall- och varmvattenstammarna	2000
Gården planerades med marktegel, buskar och träd	1987 - 1988
Planerat underhåll	Kommentar
Laddstationer	Möjlighet för laddstationer för elbilar undersöks
Nya fönster	Undersöks av styrelsen för att minska förenings värmekostnader
Värmesystem	Undersöks av styrelsen för att minska förenings värmekostnader

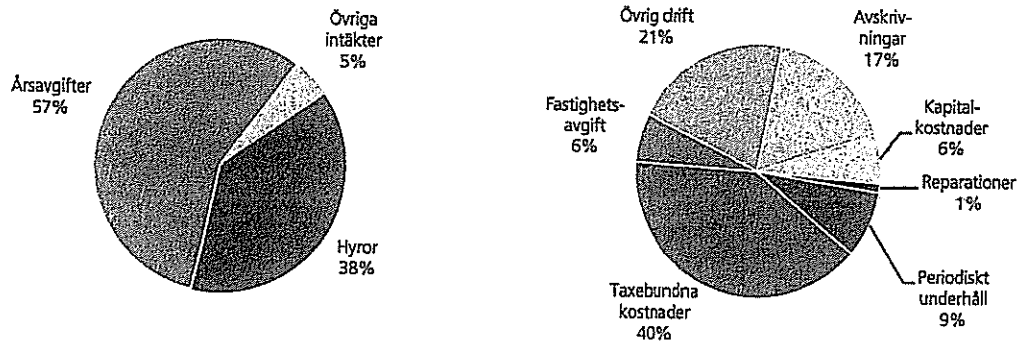
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

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

Under året har föreningen byggt fem nya parkeringsplatser som kommer att kunna nyttjas av medlemmar i första hand. Detta har gjort att man kunna reducera kön för en plats helt.

Vår fjärde hiss har även fått genomgå en service där lyftkedjor, lager samt styrrullar har bytts.

Detta verksamhets år har även inneburit att föreningen har behövt uppdatera energideklarationen för våra fastigheter vilket har gjorts.

Föreningen har även upphandlat en ny ekonomisk förvaltare där valet hamnade på SBC som bland annat kommer att sköta bokföring, betalningar, avier samt pantsättningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	478	477	476	476
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 052	1 052	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 699	3 734	3 776	2 323
Elkostnad/m ² totalyta	19	25	21	30
Värmekostnad/m ² totalyta	86	94	97	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	76	81	69	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	31	18	20
Soliditet (%)	-8,9	-14,8	-6,7	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	522	-664	-2 257	-153
Nettoomsättning (tkr)	2 193	2 179	2 214	2 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 787 m² bostäder och 663 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	248 078	0	0	248 078
Reservfond	57 691	0	0	57 691
Fond för yttre underhåll	1 041 864	7 000	0	1 034 864
S:a bundet eget kapital	1 347 633	7 000	0	1 340 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 707 356	0	-670 501	-2 036 855
Årets resultat	522 247	522 247	663 501	-663 501
S:a ansamlad förlust	-2 185 109	522 247	-7 000	-2 700 356
S:a eget kapital	-837 477	529 247	-7 000	-1 359 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	522 247
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 350 356
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-357 000
summa balanserat resultat	-2 185 109

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 185 109

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 193 281	2 179 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 501	44 846
Summa rörelseintäkter		2 281 782	2 224 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 153 804	-2 183 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 077	-163 345
Personalkostnader	Not 6	-74 029	-86 639
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 509	-349 000
Summa rörelsekostnader		-1 651 419	-2 782 291
RÖRELSERESULTAT		630 363	-558 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 116	-105 331
Summa finansiella poster		-108 116	-105 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		522 247	-663 501
ÅRETS RESULTAT		522 247	-663 501

 CG JS


Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 824 971	7 990 673
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 824 971	7 990 673
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 824 971	7 990 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 893	41 231
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 919	0
Summa kortfristiga fordringar		33 812	41 231
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 531 894	1 113 263
Summa kassa och bank		1 531 894	1 113 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 565 706	1 154 494
SUMMA TILLGÅNGAR		9 390 677	9 145 167

Handwritten signature and initials: 66-55

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 078	248 078
Reservfond		57 691	57 691
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 041 864	1 034 864
Summa bundet eget kapital		1 347 633	1 340 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 707 356	-2 036 855
Årets resultat		522 247	-663 501
Summa fritt eget kapital		-2 185 109	-2 700 356
SUMMA EGET KAPITAL		-837 477	-1 359 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 013 092	10 109 092
Avgår kortfristig del	Not 12	-96 000	-6 189 092
Summa långfristiga skulder		9 917 092	3 920 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	96 000	6 189 092
Leverantörsskulder		110 442	199 089
Skatteskulder		21 774	18 008
Övriga skulder		8 519	18 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	74 326	160 336
Summa kortfristiga skulder		311 061	6 584 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 390 677	9 145 167

 66 JS

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 årsbokslutet. 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	2018-2019	2017-2018
Byggnader	67 år	67 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	10 år
Ventilation	Fullt avskriven	5 år
Garage/parkering	30 år	0
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	10 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 292 860	1 292 491
Hyror bostäder	112 137	112 137
Hyror lokaler momspliktiga	668 644	668 644
Hyror lokaler	1 200	1 200
Hyror parkering moms	17 850	13 080
Hyror parkering	74 320	63 540
Gemensamhetslokal	600	2 700
Överlåtelse/pantsättning	-1 182	3 480
Avgift andrahandsuthyrning	24 495	22 004
Öresutjämning	-7	-1
	2 193 281	2 179 275

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	88 501	44 846
	88 501	44 846

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	16 373	13 921
	Städning/entreprenad	58 143	57 644
	Gård	340	0
	Teleport/hissanläggning	3 078	0
		77 934	71 565
	Reparationer		
	Lokaler	19 681	8 878
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	750	0
	Tak	0	27 792
		20 431	36 670
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	23 091	72 386
	Hiss	128 603	69 108
	Tak	0	670 626
	Fasad	0	120 995
	Fönster	0	166 187
		151 694	1 099 302
	Taxebundna kostnader		
	El	64 667	85 685
	Värme	297 824	325 203
	Vatten	260 961	279 314
	Sophämtning/renhållning	80 493	88 566
		703 945	778 768
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 707	31 068
	Kabel-TV	54 738	53 579
		87 445	84 647
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 355	112 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 153 804	2 183 307

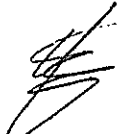
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Revisionsarvode extern revisor	7 110	60 160
	Föreningskostnader	20 168	20 143
	Förvaltningsarvode	77 354	69 898
	Administration	11 625	7 434
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 820	5 710
		122 077	163 345

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 617	64 950
	Löner	9 150	7 800
	Sociala kostnader	9 262	13 889
		74 029	86 639

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	216 945	217 000
	Förbättringar	84 564	132 000
		301 509	349 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 851 913	16 851 913
	Nyanskaffningar	135 807	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 987 720	16 851 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 861 240	-8 512 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-301 509	-349 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 162 749	-8 861 240
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 824 971	7 990 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 170 000	25 170 000
	Taxeringsvärde mark	17 339 000	17 339 000
		42 509 000	42 509 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 470 000	37 470 000
	Lokaler	5 039 000	5 039 000
		42 509 000	42 509 000

Not 9	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 352	105 352
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 352	105 352
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 352	-105 352
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 352	-105 352
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

 66 JS

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	1 919	0
	1 919	0

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	1 034 864	1 034 864
Reservering enligt stadgar	357 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	343 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-693 000	0
Vid årets slut	1 041 864	1 034 864

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,250 %	3 920 000	3 950 000	2022-11-16
Nordea	0,730 %	6 093 092	6 159 092	2021-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 013 092	10 109 092	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-6 189 092	
		9 917 092	3 920 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 533 092 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta	15 387	0
Avgifter och hyror	58 939	160 336
	74 326	160 336

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen undersöker värmesystem, nya fönster och andra åtgärder för att minska på föreningens värmekostnader. Möjligheter för laddstationer för elbilar undersöks även.

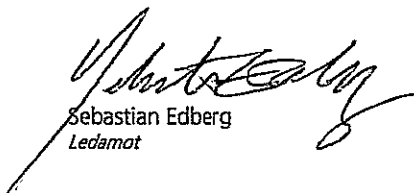
66 JS

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 18 / 1 / 2020



Gunnel Gehlert
Ordförande



Sebastian Edberg
Ledamot

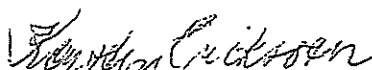


Jonathan Falk Sundman
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 1 / 2020



Roland Karlsson
Extern revisor



Kerstin Eriksson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Norrgården (Org nr 714400-1307)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norrgården för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för revisionen har vi haft tillgång till följande handlingar:


- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer*
- Styrelsens förvaltningsberättelse*
- Balans- och resultatrapport*
- Styrelseprotokoll*

På grundval av vår revision tillstyrker vi att föreningsstämman beslutar:

*att balans- som resultaträkningen fastställs
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar*

Norrtälje 2021-01-22


Roland Karlsson
Av föreningen utsedd revisor


Kerstin Eriksson
Av föreningen utsedd internrevisor