

2019  
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Norrtälje 18



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norrtälje 18

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Jan Axelsson	Ordförande
Erik Rosén	Kassör
Jonas Danielsson	Ledamot
Helena Kappen	Ledamot
Gustav Stern	Ledamot

Kristina Lefwander	Suppleant
David Lavröd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Kristina Ahlstrand	Ordinarie Extern	Mazars SET
Mazars SET	Suppleant Extern	Mazars SET

##### Valberedning

Ullabrith Fridell	Sammanställande
Madeleine Stern	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRTÄLJE 18	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926-1927 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Arkitekt var Cyrillus Johansson och byggmästare Olle Engqvist.

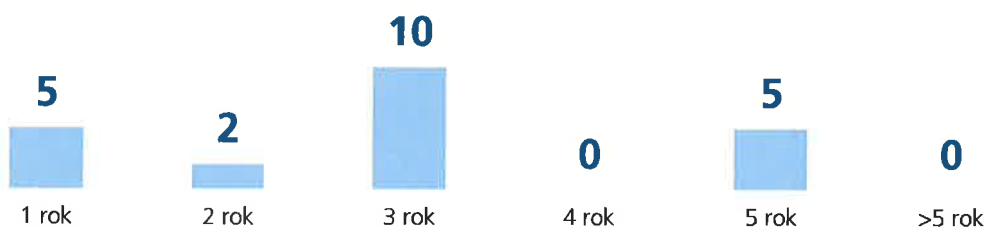
Fastigheten har av Stockholm stad och Stadsmuseum i den officiella klassificeringskartan över kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Stockholm markerats med grön färg (den näst högsta klassningen).

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m<sup>2</sup>, varav 2 264 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 236 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	132 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Kontor	52 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Kontor	52 m <sup>2</sup>	2022-12-31

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgårdsbelysning	2019	
Balkongbesiktning och -byggnation	2019	Byggnadens sju gamla balkonger ombyggda och en balkong återuppbyggd, övriga kontrollerade
OVK	2019	Godkänd
Energideklaration	2019	Upprättad
Takskyddsanordningar	2018	Gångbryggor, takstegar, skorstensplattformar och skyddsräcken
Takvärme	2018	Komplett nytt takvärmesystem med kombinerad fukt- och tempstyrning och elkablage i hängrännor och stuprör, m.m.
Hissar	2016	Total teknisk renovering med bl.a. byte av hissmaskineri och styrsystem och restaurering av hisskorgar och grindar
Ventilbyten på värmestammar	2015	
Gårdsrenovering	2014	Isolering och ytskikt
Trädgårdsrenovering	2012	Trappa i Ölandskalksten
Nytt WC och duschrum i pannrummet	2011	
Ny undercentral	2007	
Trädgårdsrenovering	2007	Nya trädgårdsmöbler och växter
Renovering av tvättstuga	2007	Komplett ny maskinutrustning
Fönster- och fasadrenovering	2006	Hela byggnaden
Värmekabel i stuprör och takrännor	2005 - 2006	Samtliga
OVK	2005	Godkänd
Trapphusrenovering	2002 - 2003	
Elstam- och lägenhetselbyte	2001 - 2002	Komplett i hela fastigheten
Rörstambyte	2000 - 2002	Tidigare byten gjorda under 90-talet
Nya balkonger	2000	Vissa lägenheter
Omläggning av tak	1997 - 1998	
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2020	
Lokalrenovering	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Adfingo Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Melins Städ i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Stadsträdgården AB
Tvättstugemaskinutrustning	Electrolux Professional AB
Hissar	Hissen AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Pannrummets undercentral	Fastighetsägarna Stockholm

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningens årsredovisning upprättas sedan 2014 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) i mindre företag, det så kallade K2-regelverket.

Detta innebär bland annat att reparations- och underhållsutgifter som inte innebär en prestandahöjande förbättring numer betraktas som en kostnad och belastar resultaträkningen och därför endast undantagsvis aktiveras.

Föreningens lokalhyresgäster bidrog under 2019 med ca 43 % av föreningens intäkter.

Styrelsen menar att samtliga lokalhyresgäster har normaliserade hyror, d v s föreningen har, i egenskap av hyresvärd, en marknadsmässigt god hyresnivå på samtliga sina lokaler.

Twistemålet mellan föreningen och lokalhyresgästen, Distrato AB (Café Saturnus), som från september 2018 deponerade kontraktsevenliga hyror hos Länsstyrelsen med krav på nedsättning av hyran, föregivande hinder och men i nyttjanderätten av lokalen, vilket bestreds av föreningen som anhängiggjorde talan i domstol för att säkerställa att hyrorna kvarstod hos Länsstyrelsen tills dess målet avgjorts, avslutades med en förlikning på huvudförhandlingens första dag den 21 november 2019. Förlikningen, till del stadfäst genom dom av tingsrätten, innebär i stort att föreningen fick tillbaka de deponerade hyrorna med avdrag för ett mindre belopp som tillföll hyresgästen. Föreningen åtar sig att utföra och bekosta tidigare erbjudna underhållsåtgärder i lokalen vid en tidpunkt som föreningen och hyresgästen kommer överens om.

Föreningen upplät i maj 2019 bostadslägenhet nr 18 såsom bostadsrätt för en total köpeskilling om 4 760 000 kr.

Föreningen accepterade under första kvartalet 2019 ett bud från norska OBOS BBL om att köpa föreningens samtliga aktier i SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) vilket resulterade i en god realisationsvinst.

Föreningen har investerat ca 12,3 miljoner kr i byggnaden i form av olika underhållsåtgärder (se ovan) sedan förvärvet av fastigheten 1998 och detta utan att avgifterna höjts. Investeringarna har möjliggjorts genom upplåtelser av bostadsrätter (läg nr 8, 14, 18, 20 och 22) samt föreningens interna kassaflöde. Investeringarna från och med 2015 har ej lagts till byggnadsvärdet utan bokförts som kostnader i enlighet med K2-regelverket.

Styrelsen har beaktat hur effekterna av Covid-19 pandemin kan komma att påverka den finansiella rapporteringen framåt och bedömer att det inte kommer få någon signifikant påverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har amorterat föreningens lån hos Stadshypotek med 500 000 kr som därefter utgör 3 000 000 kr.

Styrelsen är nöjd över att kunna konstatera att det är en vital och väl underhållen byggnad som är rustad inför ett fortsatt långt liv.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 895 353</b>	<b>1 961 123</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 320 785	2 116 182
Finansiella intäkter	81 469	4 382
Medlemsinsatser	4 760 000	0
Kapitaltillskott	15 315	125 000
Ökning av kortfristiga skulder	39 040	87 109
	<b>7 216 609</b>	<b>2 332 673</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 500 894	2 150 096
Finansiella kostnader	34 294	35 686
Ökning av kortfristiga fordringar	454 551	212 660
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
	<b>4 489 739</b>	<b>2 398 442</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 622 224</b>	<b>1 895 353</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 726 870</b>	<b>-65 769</b>

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

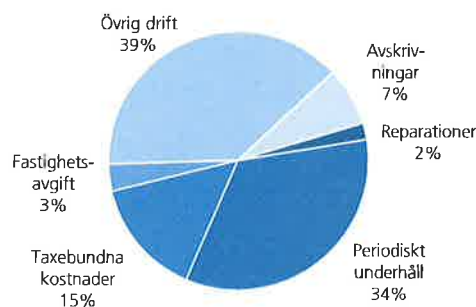
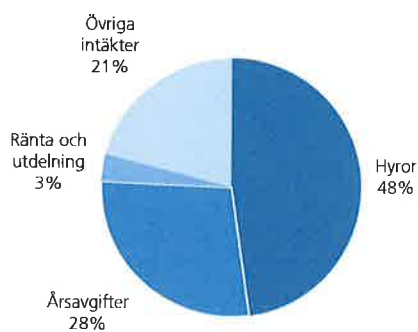
<b>Flerårsöversikt</b> (belopp i tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 849	2 116	2 065	2 133
Rörelseresultat	-1 438	-309	361	-671
Resultat efter finansiella poster	-1 391	-340	327	-710
Årets resultat	-1 409	-341	324	-711
Eget kapital	36 432	33 067	33 283	32 959
Balansomslutning	40 042	37 137	37 266	37 124
Soliditet (%)	91	89	89	89

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror lokaler	4 332kr
Hyror bostäder	1 194kr
Årsavgifter	308kr
Ränta och utdelning	37kr
Övriga intäkter	227kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer o underhåll	543kr
Taxebundna kostnader	222kr
Fastighetsavgift / skatt	51kr
Övrigt	578kr
Avskrivningar	110kr
Kapitalkostnader	14kr

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	308	308	308	308
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta lokal	4 332	4 263	4 140	4 081
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta bostad	1 194	1 185	1 105	1 251
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 356	1 620	1 620	1 655
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	19	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	174	178	167	170
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	25	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	16	17

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 264 m<sup>2</sup> bostäder och 236 m<sup>2</sup> lokaler.

### 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

Styrelsens arbete präglas av att fortlöpande säkerställa föreningens goda ekonomi och byggnadens tekniska funktioner samt varsamt renovera och restaurera fastigheten med hänsynstagande till arkitekt Cyrillus Johanssons ursprungliga gestaltning och färgsättning.

Sedvanligt fastighetsunderhåll och reparationer har utförts.

Husets ursprungliga, kvarvarande, sju balkonger genomgick under vintern 2018/2019 och våren 2019 en genomgripande entreprenad där såväl den gamla betongkonstruktionen som bärande stålbalkar och balkongräcken byttes under iakttagande av mottot "lika befintligt". I samband härmed återuppfördes, på berörda medlemmars bekostnad, en tidigare borttagen balkong vilket har bidragit positivt till husets ursprungliga gestaltning. Samtliga återupbyggda balkonger är projekterade enligt EKS, Europeisk konstruktionsstandard, bl a innebärande beräkning med dagens högre krav på laster och att konstruktionen och dess materialval skall medföra att livslängden beräknas till minst 50 år. Balkongräckena uppfyller Boverkets byggregler beträffande säkerhetshöjd och öppningar mellan stående spröjs. Övriga balkonger ("Balcona", fyra stycken, uppförda 2000 samt "franska", två stycken, ursprungliga) samt de två takterrasserna kontrollerades i samband med entreprenaden. Garantitiden för entreprenaden gäller tom 240515.

OVK besiktning är genomförd och godkändes i mars 2019.

Energideklaration är upprättad i maj 2019.

Under senhösten 2019 installerades trädgårdsbelysning där almen och rhododendronbuskarna invid blir belysta viss tid under den mörka delen av dygnet.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har gått igenom nödvändiga och önskvärda underhållsåtgärder för verksamhetsåret 2020 och även på längre sikt.

Målningsrenovering och relaterat underhåll avseende byggnadens fönster/balkongdörrar har kontrakterats att utföras under juni och juli månad 2020.

För underhållsåtgärder i lokal nr 24 (Café Saturnus), i enlighet med av föreningen och lokalhyresgästen, Distrato AB, överenskommen förlikning efter avslutad tvist, skall föreningen och Distrato AB, innan utgången av september månad 2020, komma överens om tid för arbetenas inledande under 2021.

Ett nytt porttelefonsystem är under utredning för upphandling.

Stenbeläggningen på gårdens nedre del skall utbytas mot en jämnare stenyta.

På sikt bör återstående markliggande gjutjärnsavloppsledningar bytas ut alternativt rörfordras.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 411 522	702 198	0	21 709 324
Upplåtelseavgifter	15 701 240	4 057 802	0	11 643 438
Kapitaltillskott	140 315	15 315	0	125 000
Fond för yttre underhåll	640 676	275 430	0	365 246
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 893 753</b>	<b>5 050 745</b>	<b>0</b>	<b>33 843 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 051 803	-275 430	-341 269	-435 104
Årets resultat	-1 408 987	-1 408 987	341 269	-341 269
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 460 789</b>	<b>-1 684 417</b>	<b>0</b>	<b>-776 373</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 432 964</b>	<b>3 366 328</b>	<b>0</b>	<b>33 066 636</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 408 987
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-776 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 430
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 460 789</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

640 676
<b>-1 820 113</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 848 963	1 824 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	471 822	291 578
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 320 785</b>	<b>2 116 182</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 314 141	-1 651 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 132 380	-460 698
Personalkostnader	Not 6	-36 454	-36 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 053	-276 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 759 028</b>	<b>-2 425 197</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-1 438 243</b>	<b>-309 015</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 469	4 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 294	-35 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>47 175</b>	<b>-31 304</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 391 068</b>	<b>-340 319</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-17 919	-950
		<b>-17 919</b>	<b>-950</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 408 987</b>	<b>-341 269</b>

He  
GS  
M  
al  
90

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	34 635 994	34 912 047
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 635 994</b>	<b>34 912 047</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 638 794</b>	<b>34 914 847</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		687 411	206 742
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	301 019	303 854
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>988 430</b>	<b>510 596</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	26 550
		<b>0</b>	<b>26 550</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 414 821	1 684 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 414 821</b>	<b>1 684 684</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 403 251</b>	<b>2 221 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 042 045</b>	<b>37 136 677</b>

HE GS  


## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	38 112 762	33 352 762
Kapitaltillskott	140 315	125 000
Fond för yttre underhåll	Not 12 640 676	365 246
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 893 753</b>	<b>33 843 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 051 803	-435 104
Årets resultat	-1 408 987	-341 269
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 460 789</b>	<b>-776 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>36 432 964</b>	<b>33 066 636</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14 3 000 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	178 107	206 888
Skatteskulder	237 537	186 059
Övriga skulder	61 489	46 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 131 948	131 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>609 081</b>	<b>570 041</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 042 045</b>	<b>37 136 677</b>


  
 He GS 
  


## 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	2019	2018
Byggnader	200 År	200 År
Fastighetsförbättringar	10, 25, 100 År	10, 25, 100 År
Standardförbättringar	15 År	15 År
Fastighetsrenovering	10 - 100 År	10 - 100 År
Tvättstuga	15 År	15 År
Värmeanläggning	25 År	25 År
Elanläggning	25 - 100 År	25 - 100 År
Ventilation	25 - 50 År	25 - 50 År
Stambyte	50 - 100 År	50 - 100 År
Våtrum	20 År	20 År
Fasad	20, 30 50 År	20, 30 50 År
Trappa	50 År	50 År
Gård	30 År	30 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	672 249	665 624
	Hyror bostäder	124 144	123 276
	Hyror lokaler	959 488	941 044
	Kabel-TV intäkter	30 236	29 640
	Vattenintäkter	24 167	25 000
	Värmeintäkter	38 667	40 000
	Öresutjämning	12	20
		<b>1 848 963</b>	<b>1 824 604</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättning	180 244	0
	Återbäring försäkringsbolag	291 578	291 578
		<b>471 822</b>	<b>291 578</b>

*ks*

*gs* *AM* *gp*  
*kk* *a*

**Not 4** DRIFTKOSTNADER **2019** **2018**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel entreprenad	31 150	30 550
Fastighetskötsel beställning	21 761	13 514
Städning entreprenad	44 950	44 580
Städning enligt beställning	5 812	10 153
Sotning	0	7 625
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 000
Hissbesiktning	2 750	2 625
Myndighetstillsyn	19 670	0
Serviceavtal	72 936	73 775
Förbrukningsmateriel	599	0
Teleport/hissanläggning	6 409	4 867
Brandskydd	0	7 919
	<b>206 037</b>	<b>217 608</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	26 250	8 975
Tvättstuga	0	1 897
Entré/trapphus	10 731	14 125
Lås	5 199	3 575
VVS	9 589	7 890
Värmeanläggning/undercentral	7 554	0
Elinstallationer	7 337	34 378
Hiss	6 533	8 979
Huskropp utvändigt	4 001	0
	<b>77 194</b>	<b>79 819</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	15 000
Lokaler	119 728	0
VVS	0	1 875
Elinstallationer	0	152 252
Tak	0	227 691
Fönster	32 625	6 750
Balkonger/altaner	1 101 449	188 807
Mark/gård/utemiljö	26 375	5 326
	<b>1 280 177</b>	<b>597 701</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	33 875	47 888
Värme	434 044	445 372
Vatten	46 266	62 129
Sophämtning/renhållning	26 666	25 136
Grovsopor	14 313	17 570
	<b>555 164</b>	<b>598 095</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	32 501	32 364
Kabel-TV	36 674	33 883
	<b>69 175</b>	<b>66 247</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>126 394</b>	<b>92 274</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 314 141</b>	<b>1 651 744</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Representation	0	3 300
	Medlemsinformation	2 214	2 665
	Tele- och datakommunikation	0	1 498
	Juridiska åtgärder	561 694	233 479
	Hysesförluster	150 010	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 625	24 375
	Föreningskostnader	49 783	33 068
	Styrelseomkostnader	20 162	11 640
	Fritids- och trivselkostnader	45 018	28 692
	Förvaltningsarvode	70 126	67 989
	Förvaltningsarvoden övriga	11 813	0
	Administration	8 761	9 049
	Konsultarvode	172 413	35 331
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		<b>1 132 380</b>	<b>460 698</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	6 454	6 705
		<b>36 454</b>	<b>36 705</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	98 139	98 139
	Förbättringar	160 249	160 247
	Markanläggning	17 665	17 665
		<b>276 053</b>	<b>276 050</b>

*ba*

*ke  
gs  
M  
er  
9*



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	39 597 385	39 597 385
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 597 385</b>	<b>39 597 385</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-4 685 338	-4 409 288
	Årets avskrivningar enligt plan	-276 053	-276 050
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 961 391</b>	<b>-4 685 338</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 040 581	11 040 581
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	28 830 000	23 660 000
	Taxeringsvärde mark	62 980 000	47 226 000
		<b>91 810 000</b>	<b>70 886 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	82 200 000	64 600 000
	Lokaler	9 610 000	6 286 000
		<b>91 810 000</b>	<b>70 886 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	93 616	93 184
	Klientmedel hos SBC	207 403	210 670
		<b>301 019</b>	<b>303 854</b>

<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2019-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>
	SBC-aktier, 1440 stycken	26 550	0	0	26 550
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 550</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	365 246	232 588
	Reservering enligt stadgar	275 430	212 658
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-80 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>640 676</b>	<b>365 246</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	3 000 000	3 500 000	Fast ränta
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 500 000</b>	

Det långfristiga lånet löper med fast ränta och skall omförhandlas under 2020, dvs det skulle finnas anledning att redovisa detta som kortfristiga skuld i årsredovisningen. Styrelsens avsikt är dock att förlänga detta lån och har ingen anledning att tro att förlängning inte skulle accepteras av banken, varför lånet redovisas som långfristig skuld i årsredovisningen.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 250 000	10 250 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 016	7 389
	Avgifter och hyror	125 932	123 670
		<b>131 948</b>	<b>131 059</b>

*ks*

*KS*  
*llc*  
*MS*  
*9*

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17, 5 2020



Jan Axelsson  
Ordförande



Erik Rosén  
Kassör



Jonas Danielsson  
Ledamot

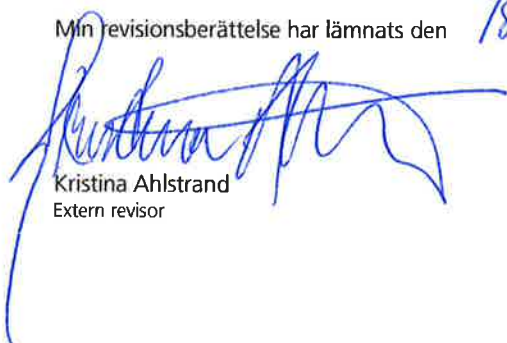


Helena Kappen  
Ledamot



Gustav Stern  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18, 5 2020



Kristina Ahlstrand  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrtälje 18  
Org. nr 716419-6839

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrtälje 18 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 och kassaflöde 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Norrtälje 18 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Norrtälje 18 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 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, 2020-05-18



Kristina Ahlstrand  
Auktoriserad revisor