

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Norrhagen
Org nr: 789200-0410



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norrhagen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-01. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-08.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med 2 084 256 kr, vilket är 680 544 kr mer än verksamhetsårets budget. Underskottet beror framför allt på den relining som föreningen genomfört under verksamhetsåret. I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 368 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 277% till 119%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrhagen 1 i Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Baldersvägen 19-21 i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	27
3 rum och kök	42
4 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8
Antal p-platser	75

Total tomtarea	17 350 m ²
Total bostadsarea	6 759 m ²

Årets taxeringsvärde	34 272 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 720 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 277 tkr och planerat underhåll för 3 121 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte VA-stammar i mark	2018
Carportar	2013-2014
Ombyggnad ventilationssystem	2012
Stambyte och renovering badrum	2010
Utbyte el i lägenheter	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2005
Bredband	2002

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	2 983 641
Byte VVC-ventiler	98 362
Trädfällning	38 663

Planerat underhåll kommande verksamhetsår

	År
Målning garage	2020
Markjustering utanför garage	2020
Byte cirkulationspump	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Salo	Ordförande	2021
Fredrik Hellström	Sekreterare	2021
Bernt Jonsson	Ledamot	2020
Lillian Vahlberg	Ledamot	2020
Mats Eriksson	Ledamot	2020
Thomas Olsson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Grafström	Suppleant	2020
Maria Vikberg	Suppleant	2020
Thomas Wettermark	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av:
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Hertzman	Sammanställande	2020
Joanna Uhlin		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 663 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen informerar

Styrelsen har under året haft protokollförda möten en gång i månaden, med sommaruppehåll i juli. På mötena behandlas alla typer av frågor, stora och små. Det kan gälla skrivelser från medlemmarna, pågående projekt, kontakter med förvaltaren, föreningens ekonomi eller förslag som väcks av någon ledamot. Mellan mötena arbetar vi med de pågående frågorna, antingen enskilt eller i arbetsgrupper.

På föreningsstämman i april redovisade styrelsen sina förslag om tre stora byggprojekt som länge diskuterats inom föreningen. Förslagen hade utretts och förberetts av styrelsen i ett arbete som pågått under många månader.

Två av förslagen gällde en önskan att förse husen med hissar för att förenkla boendet och göra det möjligt för medlemmarna att bo kvar även när man på äldre dar får svårt att gå i trappor. I det ena fallet skulle hissarna finansieras genom att föreningen bygger och säljer lägenheter i en ny våning på de båda husen. Det andra alternativet var att finansiera hissarna ur egen kassa genom ökad upplåning. Stämman röstade nej till att bygga hissar.

Den tredje frågan gällde om föreningen ska bygga ut och glasa in balkonger och altaner. Stämman röstade för förslaget och styrelsen arbetar nu med ett mer konkret förslag som stämman ska få ta ställning till.

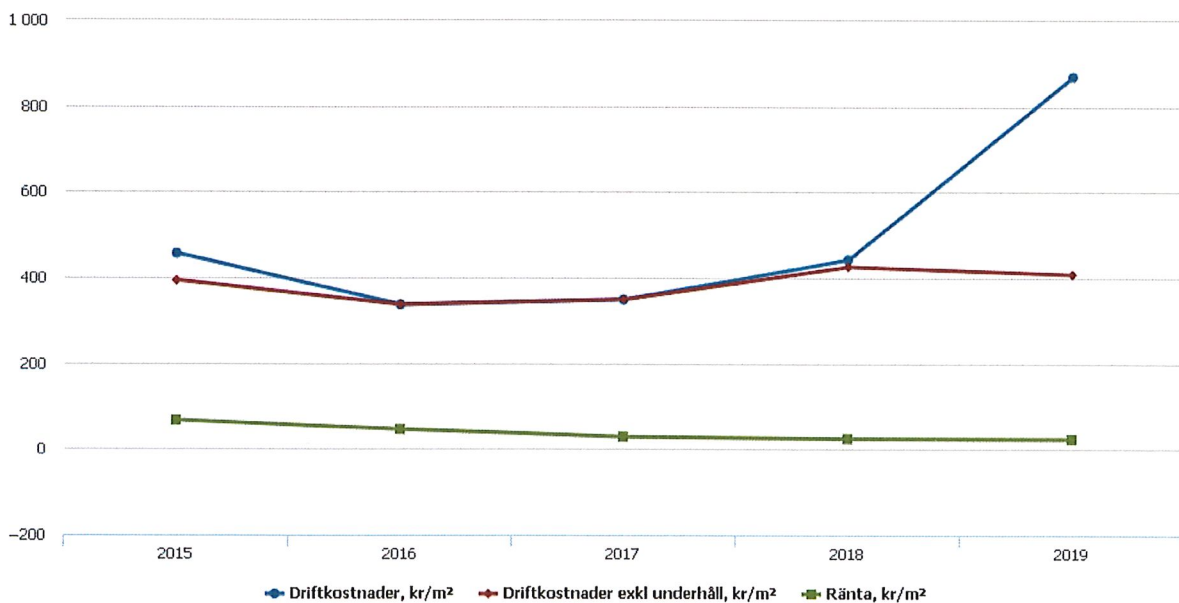
Under året utfördes en renovering av de horisontella avloppsstammarna som styrelsen tidigare hade upphandlat.

En annan fråga som blivit alltmer aktuell är avfallshanteringen. Styrelsen arbetar med ett förslag som ska sänka avgifterna för den kostsamma hanteringen. Sedan några år tillbaka har föreningen erbjudit medlemmarna att lämna grovsopor i en inhyrd container under en helg.

En hel del tid har ägnats åt föreningens trädgård. En tall som var sjukdomsangripen och en annan med kluven topp togs bort av säkerhetsskäl. Några björkar gallrades bort för att glesa ut växtligheten. Det ger mer ljus på gården och gynnar den biologiska mångfalden. Nya fruktträd har planterats och grillplatsen har flyttats. I maj anordnades en trädgårdsdag med frivillig krattning av gräsmattorna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 078	5 013	4 944	4 929	5 298
Resultat efter finansiella poster	-2 084	775	1 003	1 054	645
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	44	44	44	14	14
Balansomslutning	19 506	21 571	21 968	21 011	21 475
Soliditet %	14	22	19	15	9
Likviditet %	119	210	195	128	126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	663	657	650	645	645
Driftkostnader, kr/m ²	869	442	349	337	456
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	408	426	349	337	393
Ränta, kr/m ²	24	25	29	46	67
Underhållsfond, kr/m ²	206	539	407	220	111
Lån, kr/m ²	2 304	2 360	2 456	2 463	2 701



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	363 525	990		3 641 099	63 587	775 259
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				575 000	-575 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					775 259	-775 259
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 120 666	3 120 666	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-2 084 256
Vid årets slut	363 525	990	0	1 395 433	3 084 512	-2 084 256

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	263 846
Årets resultat	-2 084 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 120 666
Summa	1 000 256

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-600 256
Att balansera i ny räkning i kr	400 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 078 433	5 013 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 223	261 636
Summa rörelseintäkter		5 358 656	5 274 857
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 878 895	-2 985 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 794	-523 348
Personalkostnader	Not 6	-122 890	-133 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-715 802	-695 988
Summa rörelsekostnader		-7 280 380	-4 338 753
Rörelseresultat		-1 921 725	936 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 591	7 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-165 121	-167 954
Summa finansiella poster		-162 531	-160 845
Resultat efter finansiella poster		-2 084 256	775 259
Årets resultat		-2 084 256	775 259

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 568 796	18 259 090
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	131 496	157 004
Summa materiella anläggningstillgångar		17 700 292	18 416 094
Summa anläggningstillgångar		17 700 292	18 416 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 12	195 899	157 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 104	131 694
Summa kortfristiga fordringar		338 063	289 138
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 468 123	2 871 383
Summa kassa och bank		1 468 123	2 871 383
Summa omsättningstillgångar		1 806 186	3 160 521
Summa tillgångar		19 506 478	21 576 615

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	364 515	364 515
Fond för yttre underhåll	1 395 433	3 641 099
Summa bundet eget kapital	1 759 948	4 005 614
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 084 512	63 587
Årets resultat	-2 084 256	775 259
Summa fritt eget kapital	1 000 256	838 846
Summa eget kapital	2 760 205	4 844 460
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 225 006
Summa långfristiga skulder	15 225 006	15 587 006
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	362 000
Leverantörsskulder	172 530	120 850
Övriga skulder	360	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	986 377
Summa kortfristiga skulder	1 521 267	1 145 149
Summa eget kapital och skulder	19 506 478	21 576 615

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Maskiner och inventarier	Linjär	3-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 483 500	4 438 848
Hyror, lokaler	28 840	28 200
Hyror, garage	37 800	37 800
Hyror, p-platser	238 215	236 880
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 743	-10 084
Rabatter	0	-45
Elavgifter	293 821	281 622
Summa nettoomsättning	5 078 433	5 013 221

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	244 188	244 188
Övriga ersättningar	22 989	13 141
Fakturerade kostnader	540	3 960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	12
Övriga rörelseintäkter	12 508	335
Summa övriga rörelseintäkter	280 223	261 636

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 120 666	-109 161
Reparationer	-276 658	-284 837
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 720	-94 400
Försäkringspremier	-62 173	-56 895
Kabel- och digital-TV	-248 336	-246 835
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 563
Obligatoriska besiktningar	-29 715	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 544	-71 899
Snö- och halkbekämpning	-177 903	-389 645
Statuskontroll	0	-22 060
Förbrukningsinventarier	-6 473	-5 193
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 619
Vatten	-389 388	-331 801
Fastighetsel	-361 788	-314 929
Uppvärmning	-767 755	-769 818
Sophantering och återvinning	-156 908	-136 364
Förvaltningsarvode drift	-165 867	-133 718
Summa driftkostnader	-5 878 895	-2 985 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-445 845	-438 576
IT-kostnader	-19 651	-15 565
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-16 525
Övriga förvaltningskostnader	-23 935	-11 400
Kreditupplysningar	-7 755	-11 469
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 394	-11 772
Representation	-5 725	0
Telefon och porto	-112	-2 273
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-687	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 440	-7 290
Bankkostnader	-2 950	-2 990
Övriga externa kostnader	-6 925	-5 488
Summa övriga externa kostnader	-562 794	-523 348

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-116 250	-108 270
Övriga kostnadsersättningar	-5 493	0
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-147	-25 409
Summa personalkostnader	-122 890	-133 679

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-568 459	-568 459
Avskrivning Markanläggningar	-119 335	-111 933
Avskrivning Markinventarier	-2 500	-833
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 508	-14 763
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-715 802	-695 988

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 553	5 483
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	1 626
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 591	7 109

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-165 121	-167 923
Övriga räntekostnader	0	-31
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-165 121	-167 954

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 422 965	28 422 965
Mark	321 100	321 100
Markanläggning	2 323 043	2 102 073
Markinventarier	25 000	
	31 092 108	30 846 138
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	220 970
Markinventarier		25 000
	0	245 970
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 092 108	31 092 108

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 346 201	-11 777 742
Markanläggningar	-485 983	-374 050
Markinventarier	-833	0
	-12 833 017	-12 151 792

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-568 459	-568 459
Årets avskrivning markanläggningar	-119 335	-111 933
Årets avskrivning markinventarier	-2 500	-833
	-690 294	-681 225

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 523 310	-12 833 017
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	17 568 796	18 259 090
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	15 508 304	16 076 763
Mark	321 100	321 100
Markanläggningar	1 717 725	1 837 060
Markinventarier	21 667	24 167

Taxeringsvärden

Bostäder	34 000 000	30 400 000
Lokaler	272 000	320 000
Totalt taxeringsvärde	34 272 000	30 720 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 127 000</i>	<i>24 015 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 145 000</i>	<i>6 705 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	244 319	136 881
	244 319	136 881
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	107 438
	0	107 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	244 319	244 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-87 315	-72 552
	-87 315	-72 552
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 508	-14 763
	-25 508	-14 763
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-112 823	-87 315
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-112 823	-87 315
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 496	157 004
Varav		
Inventarier och verktyg	131 496	157 004

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	31 559	41 879
Skattekonto	164 340	110 072
Summa övriga fordringar	195 899	151 951

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 733	62 173
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 321	16 545
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 470	45 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 580	7 440
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 104	131 694

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	308 265	1 505 711
Transaktionskonto	1 159 858	1 365 672
Summa kassa och bank	1 468 123	2 871 383

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	15 587 006	15 949 006
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-362 000	-362 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 225 006	15 587 006

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,03%	2019-06-19	1 870 000,00	-1 860 000,00	10 000,00	0,00
NORDEA	1,03%	2020-01-21	1 801 977,00	0,00	60 000,00	1 741 977,00
NORDEA	0,85%	2020-06-17	3 452 029,00	0,00	106 000,00	3 346 029,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2020-12-30	2 740 000,00	0,00	40 000,00	2 700 000,00
NORDEA	1,40%	2021-06-16	759 000,00	0,00	52 000,00	707 000,00
NORDEA	1,55%	2021-06-16	1 120 000,00	0,00	20 000,00	1 100 000,00
SEB	1,43%	2022-08-28	876 000,00	0,00	24 000,00	852 000,00
NORDEA	0,92%	2023-04-19	3 330 000,00	0,00	40 000,00	3 290 000,00
NORDEA	0,90%	2024-06-19	0,00	1 860 000,00	10 000,00	1 850 000,00
Summa			15 949 006,00	0,00	362 000,00	15 587 006,00

*Senast kända räntesatser. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 362 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 7 994 006 kr lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	31 753
Upplupna räntekostnader	12 878	11 981
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	232 683	0
Upplupna elkostnader	36 914	22 779
Upplupna värmekostnader	93 994	103 550
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Upplupna styrelsearvoden	116 250	113 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 533
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 803	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	461 855	299 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	986 377	659 299

Not Ställda säkerheter

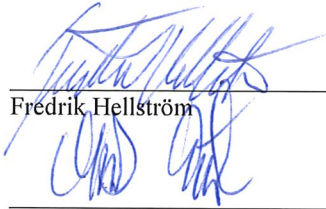
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 913 100	22 913 100

Styrelsens underskrifter

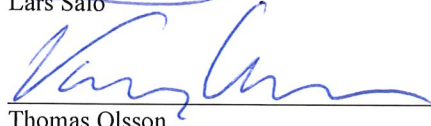
Sundsvall 2020-03-18
Ort och datum



Lars Salo

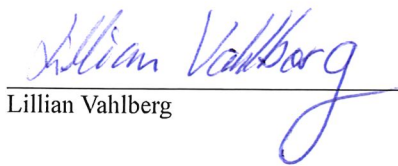


Fredrik Hellström



Thomas Olsson


Mats Eriksson



Lillian Vahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21

Öhrlings PWC


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrhagen, org.nr 789200-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrhagen för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrhagen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste

händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Norrhagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Norrhagen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se