



ÅRSREDOVISNING 2020

1 januari – 31 december 2020

Bostadsrättsföreningen Norrgården

i Vallentuna

Org. nr: 716000-1132

Norrgården 10

186 44 Vallentuna

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten	2
Föreningsinformation	2
Föreningsfrågor	3
Fastigheten	4
Förvaltning	5
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	5
Ekonomi	7
Flerårsöversikt	10
Förändringar eget kapital	10
Resultatdisposition	10
RESULTATRÄKNING	11
BALANSRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
NOTER	14
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	21
Bilagor	22
REVISIONSBERÄTTELSE	23

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården, org.nr 716000-1132, med säte i Vallentuna ämnar härmed avge redovisning för 1 januari – 31 december 2020, föreningens 53:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen arbetar efter föreningens ändamål enligt stadgarna vilket i praktiken innebär att utveckla föreningen långsiktigt med ett kvalitets- och hållbarhetsstänk samt verka för att medlemmar, boende och anställda ska känna delaktighet och engagemang. Styrelsen fortsätter arbetet, tillsammans med förvaltningen, med att göra Brf Norrgården till en ekonomisk stark bostadsrättsförening som ska kännetecknas av en trivsamt miljö och ett trevligt boende.

I syfte att öka medlemmarnas delaktighet och engagemang använder vi följande kanaler för att nå ut med information:

- Medlemsblad, utkommer minst 4 ggr per år
- Hemsidan, www.norrgarden.se används för att snabbt informera om brådskande ärenden och allmänna upplysningar. På hemsidan finns en avdelning för felanmälan/frågor/förslag
- Annonsering i trappuppgångar
- Informationsblad i medlemmarnas brevlådor
- Ibland via Facebook, sms och e-post

I styrelsens uppdrag ingår det att fastigheten har ett planerat underhåll och förvaltning, att fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Föreningens medlemmar finansierar kommande underhåll via årsavgifterna och därför ska styrelsen se till att en budget årligen görs som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under Årets kassaflöde (*se sida 9*).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050 (*se sida 5*).
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren (*se sida 6*).
- Medel ska reserveras årligen till det planerade underhållet (*se sidan 6 och sida 10*).
- Årsavgifterna höjs med 1,0 % i januari 2021 (*se sida 6*).

Styrelsens arbete har under året fokuserats på följande:

- Planerat underhåll enligt underhållsplan (*se sida 5 och 6*).
- Löpande reparationer utanför underhållsplanen (*se sida 6*)
- Förbereda föreningens ekonomi inför de kommande underhållsprojekten (*se sida 6*).
- Utemiljön (*se sida 7*)

Mer detaljer och information finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 1967-01-05 (Länsstyrelsen Stockholms Län). Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 (Bolagsverket).

Dessa stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 samt vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-22.

Föreningens ekonomiska plan och stadgar finns tillgängliga på förvaltningskontoret.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av medlemmars årsavgifter.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-VÄSBY 1:25	1967 -1968	Vallentuna

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020

Ordinarie:		Vald t.o.m.	Suppleanter:		Vald t.o.m.
Tomas Lodén	Ordförande	2020	Simon Eriksson		2020
Malin Joshammar	Vice ordförande	2020	Anders Åhman		2020
Kjell Johansson	Ledamot	2020			
Annica Sandström	Ledamot	2021			
Barbro Ljungström	Ledamot	2021			
Lennart Nilsson	Ledamot	2021			
Agneta Andersson	Ledamot	2021			

Styrelsen från och med ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020

Ordinarie:		Vald t.o.m.	Suppleanter:		Vald t.o.m.
Tomas Lodén	Ordförande*	2022	Simon Eriksson		2021
Malin Joshammar	Vice ordförande*	2022			
Kjell Johansson	Ledamot	2022			
Annica Sandström	Ledamot	2021			
Barbro Ljungström	Ledamot (Not)	2021			
Lennart Nilsson	Ledamot	2021			
Agneta Andersson	Ledamot (Not)	2021			

*Valdes vid det konstituerade styrelsemötet som hölls den 16 juni 2020.

Not: 2 personer avgick ur styrelsen på egen begäran under år 2020

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett för detta.

Revisorer

Ordinarie Extern revisor*:	Vald t.o.m.	
Mikael Jennel	2021	Baker Tilly Stockholm AB, Auktoriserad revisor
Internrevisor:	Vald t.o.m.	
Maud Lindberg	2021	Brf Norrgården

*Externrevisorer valdes vid årsstämma 2020 för en tid av ett år.

Valberedning

Ordinarie:	Vald t.o.m.
Elisabet Blomqvist	2021
Vakant	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020 genom poströstningsförfarande.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 17 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Medlemslägenheter: 324

Överlåtelse under året: 21 (f.å. 30)

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 (f.å. 6)

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

Antal medlemmar 2020-12-31: 373 (f.å. 366)

Röstberättigade medlemmar: 305 (f.å. 305). 1 röst per lägenhet. Vallentuna kommun har därav 1 röst men äger 21 bostadsrätter (20 lägenheter och 1 lokal).

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
VALLENTUNA-VÄSBY 1:25	Vallentuna	1967-1971	1975

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa i vilken styrelsens ansvarsförsäkring ingår. I försäkringen ingår inte kollektivt bostadsrättstillägg.

På fastigheten finns totalt 18 huskroppar varav 16 är flerbostadshus i tre våningsplan, 1 är garagehus (kall och varmgarage) och 1 byggnad är en f.d. panncentral (nuvarande maskin-, lager- och personalutrymme).

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Byggnaderna är anslutna till ledningsnät för vatten, avlopp och el. Inom fastigheten finns åtta undercentraler för distribution av värme och varmvatten.

Fiberanslutning för leverans av kabel-TV och Bredband.

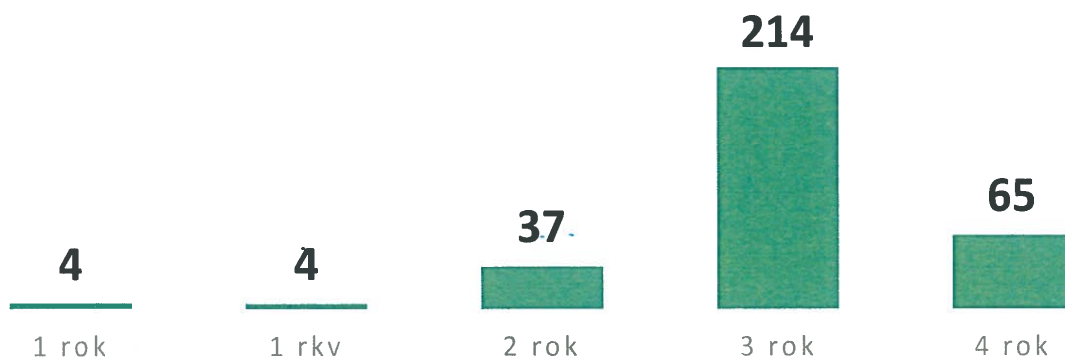
I fastigheten finns även en Gemensamhetslokal som fungerar för både möten och övernattnig. Medlemmar i föreningen har möjlighet att hyra lokalen per dygn/vecka. Lokalen används på vardagar som evakueringslokal för boende under pågående stambyten.

Markarealen är totalt 83 191 kvm. Den totala byggnadsarean (BYA) är 30 069 kvm, varav 26 132 kvm utgör boarea (BOA) och 3 937 kvm utgör lokalyta (i lokalytan ingår varmgaraget).

Föreningen upplåter 324 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Lokalerna används till förvaltningskontor resp. gemensamhetslokal enligt beslut på extrastämma 2011-11-28.

I föreningen finns adresserna Norrgården 1 – 59 och Norrgården 2 – 48.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Den ekonomiska som såväl tekniska förvaltningen administreras i egen regi.

Löpande bokföring, upprättande av budget och årsredovisning görs i egen regi, likväl som huvuddelen av det löpande fastighetsunderhållet, fastighetsskötsel och reparationer.

Föreningen har 4 heltidsanställda; en förvaltare, en ekonomisk administratör och två fastighetsskötare.

Personalkategori	Arbetstid 2020	Arbetstid 2019
Förvaltare	1,0	1,0
Administratör	1,0	1,0
Fastighetsskötare	2,0	2,0

En del tjänster köps in genom löpande avtal och andra vid större projekt.

Avtal	Leverantör
Jourtjänst	Larm Assistans Sverige AB
VVS	P.O. Eriksson Rör AB
Fastighetsel	Jemseby Elektriska AB
Service av tvättstugor	Entema AB
Sophantering	Ragn-Sells AB
Städning	Effekt Svenska AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Com Hem AB
Serverdrift data	Zedcom Tele och IT lösningar i Sverige AB
Parkeringsövervakning	Bevakningsruta i Vallentuna AB
Försäkringsmäklare	Ossén Försäkringsmäklare AB
Elmäklare	Kinect Energi Sweden AB
Fastighetsel	Energi Försäljning Sverige AB El-Fond
Fjärrvärme	EON
Trädgård	Stolpes Trädgårdsentreprenad
UC - värme	Värmex AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050. Den uppdateras årligen och publiceras på föreningens hemsida under majmånad varje år.

Utfört underhåll 2020	Status	Kostnad (tkr) per 2020-12-31
Upprustning av utemiljö – Etapp 1	Klart	1 225
Byte av avloppsstammar (3 stycken)	Klart, flera nya pågår	1 305
Byte av avloppsledningar i badrum (groda)	Klart	210
Åtgärd av ett flertal vattenskador	Klart	408
El reparationer	Klart	452
Säkerhetsgaller i brunnar	Klart	110
Uppgradering av värmesystemet	Pågå	3 113
Reparationer av värmesystemet	Klart	559

(Se bilaga för större projekt utförda sedan 2003)

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av undercentralerna för värmesystem	2020 - 2021	Säkra fortsatt drift och energieffektivisering.
Radonmätningar	2020 - 2021	Nya radonmätningar och åtgärder enligt bestämmelser och regler.
Obligatorisk Ventilationskontroll – Planering och upphandling	2020 - 2021	Planering, upphandling, besiktning och kontroll under 2021
Upprustning av utemiljön framför portarna	2020 – 2021	Uppdelat i två etapper. Etapp 1 är klar och Etapp 2 påbörjas i augusti 2021.
Lagning av trapporna framför portarna	2021 - 2022	Lagning av trasiga trappor och stenplattor framför portarna.
Målning av hussocklarna och övriga åtgärder på fasaderna	2021 - 2022	Målning av hussocklarna, behandling av algangripna fasaddelar, samt bättringsmålning av övriga detaljer.
Nytt låssystem till allmänna dörrar och utrymmen	2022	Byte av fastighetens föråldrade låssystem för att öka säkerheten.
Förbättring av avfallshanteringen inkl. källsortering och matavfall	2022	Förbättra avfallshantering enligt kommunens riktlinjer.
Projektering av ombyggnation av tak och ventilation – alla byggnader	2024	Påbörja projektering för ombyggnation av tak och ventilation.
Inköp av ny elbil	2022	Ny elbil, arbetsfordon, till fastighetssköterna.
Upprustning av lekplatser	2021 - 2022	Upprustning av lekplatserna och besiktningsåtgärder.
Mini-stambyten	Löpande	Stambyte är en nödvändig åtgärd som måste utföras inom de kommande 10 åren.

Löpande reparationer utanför underhållsplanen

Under 2020 har vi haft ett antal vatten skador som orsakats av slitna rör, tidigare relining och framförallt av tidigare felaktigt genomförda renoveringar. Förvaltningen arbetar kontinuerligt på att minimera antalet vattenskador genom att utföra de planerade stamrenoveringarna. Dock har Covid-19 gjort att vi varit tvungna att minska årsantalet på stamrenoveringarna. Dialogen med medlemmarna är till stor hjälp när de informerar förvaltningen och söker tillstånd att göra inre renoveringar/åtgärder i lägenheterna. På så sätt kan vi snabbt göra en bedömning av både stammar och vattenledningar. Vi kommer att fortsätta med aktiva insatser under de kommande åren.

Händelser under året utöver planerat underhåll

Byte av förvaltningspersonal
 Uppdatering av ritningar och fastighets inventering fortsätter
 Brand i 1st lägenhet
 Åtgärder efter flertal vattenskador
 Reparationer av läckage på värmeledningar
 El reparationer av bl.a. värmeslingor i trapporna
 OVK och reparationer ventilation Hus 4

Förbereda föreningens ekonomi inför de kommande underhållsprojekten

Styrelsen och förvaltaren arbetar intensivt att förbereda föreningens ekonomi inför de kommande stora underhållsprojekten.

Som en del av detta arbete beslutade styrelsen att höja avgiften för bostadsrätter med 2,4 % fr.o.m. 2020-01-01. Ytterligare en avisering om avgiftshöjning är planerad till 2021-01-01. Avgiften kommer då att höjas med 1 %.

Medel skall även avsättas till yttre fond till det planerade underhållet. Storleken av det reserverade beloppet framgår i årsredovisningens resultatdisposition.



Vi har följande uppsatta mål:

- Sänka kostnaden för fastighetsel
- Sänka uppvärmningskostnaden
- Sänka kostnaden för vatten och avlopp
- Upphandla nya avtal med bättre villkor och till lägre kostnad
- Öka antalet uthyrningsbara objekt
- Förbättra den tekniska livslängden på fastigheten

Utemiljön

Stolpes Trädgårdsentreprenad AB har fått i uppdrag att ge oss en enhetlig, lättkött och trevlig utemiljö vid våra portar, som på sikt dessutom ska vara ekonomisk hållbar, genom att;

- se till att grund och fasad på alla hus är frilagda
- plantera rätt växt på rätt plats
- det inte är komplicerat och krångligt att underhålla planteringarna
- vi får en frisk, blomstrande utemiljö som alla vi boende kan njuta av i många, många år framöver

Ett informationsmöte hölls för medlemmarna i början på 2020. Arbetet kommer att genomföras i två etapper 2020/2021 med början till våren 2020 och etapp 2 i augusti 2021.

Ekonomi

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för besöksparkering och tillfällig uthyrning av p-platser/garage/förråd till externa hyresgäster.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet år 2020.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde	Årets	Föreg. år
Markvärde	124 000 000	124 000 000
Byggnadsvärde	245 000 000	245 000 000
Totalvärde	369 000 000	369 000 000

Föreningen har under 2019 enligt särskild taxering erhållit nytt taxeringsvärde. En ny taxering görs vart tredje år där värdet ligger fast fram till nästa taxering.

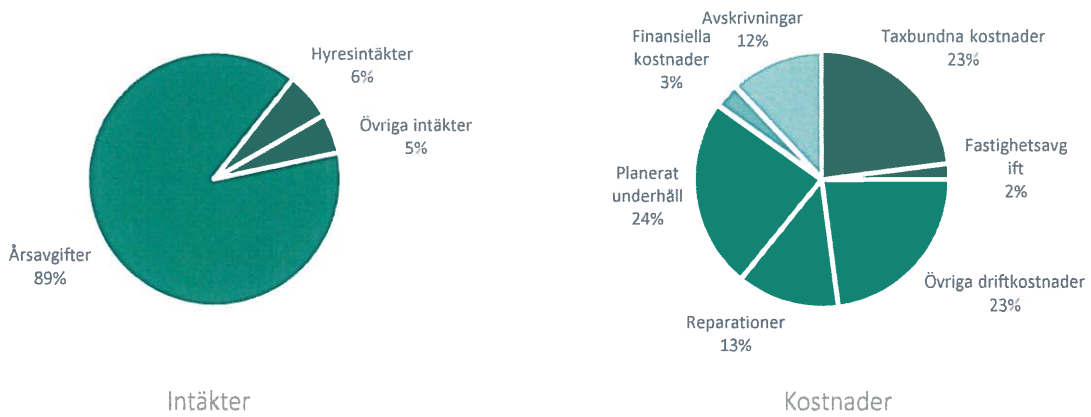
Fastighetslån

Kreditgivare	Aktuell skuld (kr)	Räntesatser (%)	Villkorsperiod
Stadshypotek	19 693 830	0,69	4 år
Stadshypotek	31 532 000	0,77	5 år

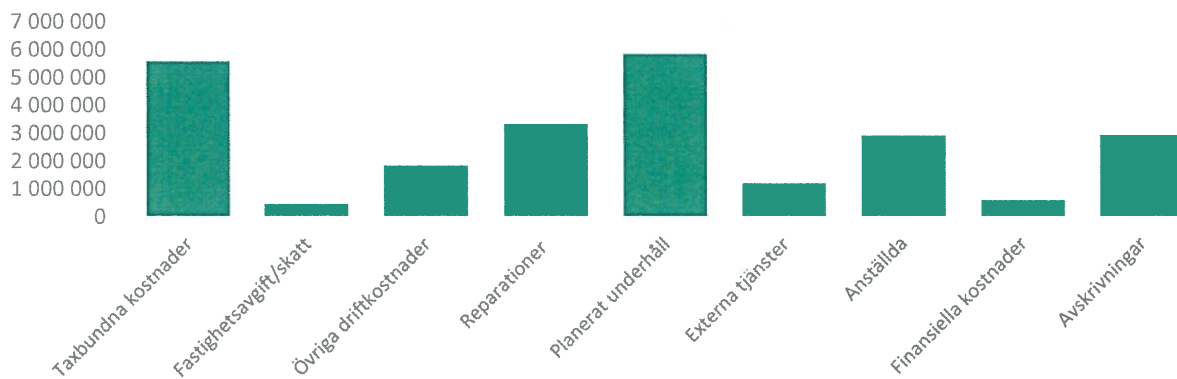
Låneskuld	51 225 830
Räntekostnad per månad	49 879
Räntekostnad 2020	598 553

Styrelsen har under senare delen av 2020 bundit räntan på de två lånen. Lån med fast ränta, utan fast amortering, kommer att användas tillsvidare. Amortering sker i takt med likvidöverskott och efter styrelsebeslut.

Fördelning av intäkter och kostnader



Föreningens kostnader



Förändring likvida medel

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI – 31 DECEMBER	2020	2019
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	15 661 790	13 877 031
PENGAR IN		
Rörelsens nettointäkter	21 656 225	20 785 032
Rörelsens övriga intäkter	943 221	108 383
Minskning av korta fordringar	0	216 639
Ökning av korta skulder	-80 360	0
Ränteintäkter	951	764
	22 520 037	21 110 818
PENGAR UT		
Driftskostnader	-8 024 502	-8 011 442
Reparationer och underhåll	-9 160 049	-5 896 429
Externa kostnader	-1 047 654	-660 399
Personalkostnader	-2 908 117	-3 267 561
Minskning av korta skulder	0	-804 626
Ökning av korta skulder	271 481	0
Räntekostnader	-598 553	-685 601
Aktiverade kostnader ombyggnad tak och ventilation Hus 4	-3 992 221	0
Minskning av föreningens lån	0	0
	-25 459 615	-19 326 059
KASSA VID ÅRETS SLUT	12 722 212	15 661 790
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-2 939 578	1 784 759

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	21 656	20 785	20 381	20 278
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 061	-584	-1 018	2 905
Balansomslutning (tkr)	69 765	71 555	72 943	72 984
Fond för yttre underhåll (tkr)	8 148	7 041	6 142	5 244
Belåning kr/m ² bostadsrättsyta	1 703	1 703	1 703	1 703
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	595	581	570	567
Elkostnad kr/m ² bostadsrättsyta	19,48	22,11	19,63	24,10
Värmekostn kr/m ² bostadsrättsyta	117,01	129,43	134,56	130,73
Vattenkostn kr/m ² bostadsrättsyta	56,71	52,30	52,72	49,96
Soliditet (%)	19	22	22	24

Förändringar eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 308 515	317 789	7 041 097	4 462 018	-538 937
Disp. enl. årsstämmobeslut				-538 937	538 937
Avsättning till yttre fond			1 107 000	-1 107 000	
Årets resultat					-2 061 257
Belopp vid årets utgång	4 308 515	317 789	8 148 097	2 816 081	-2 061 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	2 816 081
Årets resultat	-2 061 257
Summa	754 824

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	754 824
Återföring av yttre fond	3 500 000
Avsättning till yttre fond	-1 107 000
Balanserat resultat efter disposition	3 147 824

Fonder för yttre underhåll:

Fonder för underhåll enligt balansräkning 2020-12-31	8 148 097
Fonder för yttre underhåll efter stämmans beslut 2021	5 755 097

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

Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2020	2019
Belopp i kr			
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	21 656 225	20 785 032
Övriga rörelseintäkter	3	943 221	108 383
Summa rörelseintäkter		22 599 446	20 893 415
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-8 024 502	-7 966 292
Underhåll och reparationer	5	-9 160 049	-5 896 429
Övriga externa kostnader	6	-1 047 654	-660 399
Personalkostnader	7	-2 908 117	-3 267 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-2 922 779	-2 956 834
Summa rörelsekostnader		-24 063 101	-20 747 515
RÖRELSERESULTAT		- 1 463 655	145 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	951	764
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-598 553	-685 601
Summa finansiella poster		-597 602	-684 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 061 257	-538 937
ÅRETS RESULTAT		- 2 061 257	-538 937

Balansräkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2020	2019
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	56 006 784	54 835 872
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	43 725	87 450
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	57 745
Summa materiella anläggningstillgångar		56 050 509	54 981 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 050 509	54 981 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		404 640	419 582
Övriga fordringar		40 770	5 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	546 695	486 744
Summa kortfristiga fordringar		992 105	911 745
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 722 212	15 661 790
Summa kassa och bank		12 722 212	15 661 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 714 317	16 573 535
SUMMA TILLGÅNGAR		69 764 826	71 554 602



Balansräkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2020	2019
Belopp i kr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 308 515	4 308 515
Reservfond		317 789	317 789
Fond för yttre underhåll		8 148 097	7 041 097
Summa bundet eget kapital		12 774 401	11 667 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 816 081	4 462 018
Årets resultat		-2 061 257	-538 937
Summa fritt eget kapital		754 823	3 923 081
SUMMA EGET KAPITAL		13 529 224	15 590 482
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	51 225 830	51 225 830
Summa långfristiga skulder		51 225 830	51 225 830
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 599 765	1 353 462
Skatteskulder		12 842	-7 000
Övriga skulder	16	573 820	600 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 823 344	2 791 279
Summa kortfristiga skulder		5 009 771	4 738 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 764 826	71 554 602

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	2,40
Renovering utförd 1996	4,00
Fasadrenovering utförd 2008	2,50
Garagerenovering 2011	4,00
Upprustning gångvägar 2014	5,00
Passersystem 2015	10,00
Hundrastgård 2015	10,00
Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4	2,00
Nya funktioner i undercentraler – värme 2020	5,00
Maskiner och inventarier	20,00
Mark	Ingen avskrivning

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Belåning kr/m²

Långfristiga skulder i förhållande till total boendeyta och lokalyta.

Årsavgift bostadsrätt kr/m²

Årsavgift i förhållande till total bostadsrättsyta.

Elkostnad/m²

Elkostnad i förhållande till total bostadsrättsyta.

Värmekostnad/m²

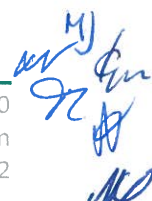
Värmekostnad i förhållande till total bostadsrättsyta

Vattenkostnad/m²

Vattenkostnad i förhållande till total bostadsrättsyta

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.



Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgift bostäder	15 558 996	15 194 676
	Hysesintäkter förråd	323 126	324 246
	Hysesintäkter garage	880 235	876 946
	Besöksparkering	85 569	81 888
	Årsavgift uppvärmning	3 577 332	3 506 856
	Avgift kabel-TV och bredband	725 340	563 760
	Överlåtelse-, pantsättningsavgift	32 010	44 000
	Utfört extra arbete/ersättning från medlemmar	149 418	120 590
	Externa debiteringar	324 199	72 070
	Summa	21 656 225	20 785 032
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	931 728	61 116
	Övriga ersättningar	0	10 353
	Sjuklönersättning	11 493	36 914
	Summa	943 221	108 383
Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetsskötsel, material	96 251	94 032
	Städning inkl städning av garage	512 125	491 408
	Obligatoriska besiktningar	58 796	91 275
	SBA och brandberedskap/besiktningar	117 605	51 907
	Bevakningskostnader	29 904	15 142
	Störningsjour	0	6 780
	Fastighetsel	508 951	577 652
	Uppvärmning	3 057 809	3 382 180
	VA, vatten och avlopp	1 482 118	1 366 666
	Avfallshantering	537 001	492 431
	Fastighetsförsäkring	289 802	246 979
	TV och bredband	694 038	561 080
	Fastighetsavgift/skatt	462 996	446 148
	Arbetsfordon kostnader	137 134	54 302
	Serviceavtal fastighet	39 473	88 310
	Övriga köpta tjänster		
	Summa	8 024 003	7 966 292
Not 5	REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2020	2019
	Löpande reparationer och underhåll	3 305 631	1 701 532
	Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	41 000
	Planerat underhåll avlopp	1 515 383	3 504 601
	Planerat underhåll värme	3 113 248	527 826
	Planerat underhåll planteringar	1 225 787	77 902
	Planerat underhåll ombyggnad tak	0	17 605
	Planerat underhåll övrigt	0	25 963
	Summa	9 160 049	5 896 429



Not 6	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Förbrukningsinventarier/material	97 113	48 750
	Data/internet	102 529	93 796
	Reparationer/underhåll/inventarier	0	2 033
	Administrationskostnader	109 668	94 573
	Revisionsarvode	33 300	34 812
	Årsstämma kostnad	15 312	21 602
	Konsultarvoden	93 760	155 175
	Serviceavtal	32 790	23 150
	Serviceavgift branschorganisationer	12 642	12 961
	Bankavgifter	17 794	16 524
	Övriga externa tjänster*	378 873	114 381
	Övriga externa kostnader	154 976	42 642
	Summa	1 048 757	660 399

Övriga externa tjänster avser extern teknisk förvaltning.

Not 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Personal

Förvaltningsorganisationens anställda utgörs av fyra personer; en fastighetsförvaltare, två fastighetsskötare samt en administratör.

Huvuddelen av det löpande underhållet samt skötsel och reparation mm utförs i egen regi.

Administratören handhar även ekonomin.

Medeltal anställda: fyra anställda år 2020, föregående år fyra.

	2020	2019
Löner anställda	1 549 977	1 714 963
Styrelsearvode	172 800	186 000
Mötesersättning	68 907	50 685
Premier pensionsförsäkring	158 874	168 716
Sociala avgifter	491 278	595 911
Särskild löneskatt på pensionspremier	38 543	40 327
Uttagsmoms (moms fastighetsförvaltare, -skötare)	365 355	419 866
Övriga personalkostnader	61 281	91 093
Summa	2 907 015	3 267 561

Not 8	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnader	883 127	883 127
	Renovering 1996	71 429	71 438
	Fasadrenovering 2008	1 133 585	1 133 585
	Garagerenovering 2011	248 286	248 286
	Upprustning gångvägar 2014	208 234	208 234
	Hundrastgård 2015	13 112	13 112
	Passersystem 2015	133 628	133 628
	Ny/ombyggnad tak Hus 4	129 908	129 907
	Maskiner och tekniska anläggningar	43 725	43 725
	Inventarier och verktyg	57 745	65 542
	Bilar och transportfordon	0	26 250
	Summa	2 922 779	2 956 834

Not 9	ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
	Ränteintäkter boende	951	764
	Summa	951	764

Not 10	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
	Räntekostnader långfristiga skulder	598 553	685 366
	Räntekostnad leverantörsskuld	0	70
	Räntekostnader skattekonto	0	165
	Summa	598 553	685 601



Not 11	BYGGNADER OCH MARK	2020	2019
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början		
	Byggnad	36 796 960	36 796 960
	Renovering 1996	1 785 940	1 785 940
	Fasadrenovering 2008	45 343 400	45 343 400
	Garagerenovering 2011	6 207 150	6 207 150
	Upprustning gångvägar 2014	4 164 676	4 164 676
	Hundrastgården 2015	131 124	131 124
	Passersystem 2015	1 336 278	1 336 278
	Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4 2018	6 495 380	6 495 380
	Ombyggnad UC – värme 2020	3 992 221	0
		106 253 129	102 260 908
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början		
	Byggnad	-27 035 181	-26 152 054
	Renovering 1996	-1 714 511	-1 643 073
	Fasadrenovering 2008	-13 036 228	-11 902 643
	Garagerenovering 2011	-1 986 288	-1 738 002
	Upprustning gångvägar 2014	-1 249 403	-1 041 170
	Hundrastgården 2015	-65 560	-52 448
	Passersystem 2015	-668 140	-534 512
	Ny/ombyggnad tak och ventilation Hus 4 2018	-140 733	-10 826
	Ack nedskrivning	-4 355 991	-4 355 991
	- Årets avskrivning enligt plan	-2 821 310	-2 821 317
		-53 073 345	-50 252 036
	Mark	2 827 000	2 827 000
	Redovisat värde vid årets slut	56 006 784	54 835 872
	Taxeringsvärde byggnader:	245 000 000	245 000 000
	Taxeringsvärde mark:	124 000 000	124 000 000
	Vid årets slut	369 000 000	369 000 000

Not 12	MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	2020	2019
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	807 714	807 714
	- Nyanskaffningar	-	-
	Vid årets slut	807 714	807 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början	-720 264	-676 539
	- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-43 725	-43 725
	Vid årets slut	-763 989	-720 264
	Redovisat värde vid årets slut	43 725	87 450



Not 13	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		2020	2019	
	Ackumulerade anskaffningsvärden:				
	- Vid årets början		1 057 193	1 099 006	
	- Avyttringar och utrangeringar		0	-41 813	
	Vid årets slut		1 057 193	1 057 193	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
	- Vid årets början		-999 448	-949 469	
	- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		0	41 813	
	- Årets avskrivning anskaffningsvärden		-57 745	-91 792	
	Vid årets slut		-1 057 193	-999 448	
	Redovisat värde vid årets slut		0	57 745	
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020	2019	
	Förutbetalda försäkringspremier		291 946	299 122	
	Förutbetald TV och bredband		184 152	143 755	
	Övriga förutbetalda kostnader		70 597	43 867	
	Summa		546 695	486 744	
Not 15	LÅNGFRISTIGA SKULDER		2020	2019	
		Räntesats	Villkorsperiod	2020	2019
	Föreningens fastighetslån				
	Handelsbanken				
	Stadshypotek				
	02-412165-584038	0,77	5 år	31 532 000	31 532 000
	02-412165-717431	0,69	4 år	19 693 830	19 693 830
	Aktuell skuld totalt		51 225 830	51 225 830	
	Lån med bunden ränta i 4 år respektive 5 år. Föreningen amorterar i takt med likvidöverskott efter styrelsebeslut. Räntesats är per bokslutsdagen 2020-12-31.				
Not 16	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		2020	2019	
	Uttagsskatt		365 355	419 866	
	Moms att redovisa för p-platser		21 392	21 624	
	Moms att redovisa för tjänster från EU		7 177	4 239	
	Personalens skatt		95 972	76 635	
	Avräkning lagstadgade sociala avgifter		83 924	78 185	
	Summa		573 820	600 549	

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020	2019
	Upplupna semesterlöner	149 582	266 559
	Upplupna räntekostnader	36 081	67 714
	Upplupet boksluts-och revisionsarvode	100 000	100 000
	Upplupen fjärrvärme	480 526	491 554
	Upplupen elkostnad	49 112	47 740
	Övriga upplupna kostnader	210 612	60 364
	Förutbetalda avgifter	1 797 431	1 757 348
	Summa	2 823 344	2 791 279

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2020	2019
	Ställda säkerheter		
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
	Fastighetsinteckningar	73 300 100	73 300 100
	Summa ställda säkerheter	73 300 100	73 300 100
	Eventualförpliktelser		
	Borgensförbindelser Fastigo	33 986	26 319
	Summa eventualförpliktelser	33 986	26 319

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den 7 / 5 2021



Tomas Lodén
Ordförande



Malin Joshammar
Vice ordförande



Lennart Nilsson
Ledamot



Annica Sandström
Ledamot




Kjell Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Maud Lindberg
Internrevisor

Bilagor

Bilaga 1: Större projekt utförda sedan 2003

Projekt	År	Kostnad (tkr)
Byte av ventiler för värme, varm- och kallvatten i källare, i uppgång 21-59 och 38-42 inklusive asbetsanering	2003	738
Byte och upprustning av ventilations- och värmesystem i garage inklusive flyttning av el-central	2003	617
Byte av ventiler för värme, varm- och kallvatten i källare uppgång 10- 36 och 44-48 inklusive asbetsanering	2004	899
Målning entréer och källarytterdörrar	2007	396
Omläggning av tre tak, Hus 5, 14 och 16	2007	660
Målning trapphus	2007-2008	1 125
Relining avloppsstammar, etapp 1	2008	2 762
Fasadrenovering*	2005-2008	79 367
Relining avloppsstammar, etapp 2	2009	2 733
Relining avloppsstammar, etapp 3	2010	2 426
Garageprojekt*	2010-2012	6 207
Relining avloppsstammar etapp 4	2011	3 214
Renovering av tvättstugor	2012-2013	611
Upprustning av lekplatser	2013	785
Byte av kulvertledningar mellan husen	2013	1 650
Byte till större traktor, inbytesutgift	2014	260
Kontorsrenovering	2014	600
Källarrenovering; städning, målning, belysning, förrådsuppmärkning mm	2014-2015	3 398
Ny beläggning och breddning av gångvägar*	2014	4 165
Vallentuna kommun betalar 552 tkr av kostnaden för att täcka genomgångsvägar under deras ansvar.		
Hundrastgård*	2014	123
Renovering av barnvagnsrum	2014-2015	499
Ny armatur och belysning vid portar och trappuppgångar	2014-	1 780
Renovering källargångar	2014-2015	2 848
Passersystem	2015	1 416
Upprustning av trädgård	2015	403
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	331
Inköp av ny gräsklippare	2015	131
Tak och ventilation Hus 4	2015-2018	8 302
PCB-sanering	2016	575
Ministambyte 3st	2017	1 319
Ministambyte 7st	2018	3 016
Ministambyte 9st	2019	3 504
El reparationer	2019	180
Upprustning av gästlägenhet	2019	116
Värmesystem projektering och rengöring Hus 4	2019	528
Trädgård Etapp 1	2020	1 225
Ministambyte 3st	2020	1 305
Nya UC (undercentralar) - värmeprojektet	2020-2021	7 105

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrgården

Org.nr 716000-1132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrgården för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 Norrgården för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 14 maj 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Maud Lindberg
Internrevisor