

Årsredovisning för
BRF Norrgården

716000-1132

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	16

MP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norrgården, 716000-1132, med säte i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetens uppgift, inriktning och mål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende samt lokaler, både för medlemmar och externa hyresgäster.

Föreningens främsta uppgift är att utöva ägaransvar genom en god förvaltning av fastigheter och tillgångar, med målet att undvika materiell värdeförstörelse av nedlagt fastighetskapital. Andra uppgifter är att tillgodose medlemmarnas krav på kvalitet och behov av en god inre och yttre boendemiljö.

Föreningen skall utvecklas med kvalitetstänkande samtidigt som medlemmar, boende och anställda känner delaktighet och engagemang.

Kort historik, fakta och statistik

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967 hos Länsstyrelsen i Stockholms län. Föreningen är ägare till fastigheten Vallentuna-Väsby 1:25. Föreningens byggnader uppfördes under perioden 1967 - 1971.

Byggnadsbeståndet består av 16 huskroppar, uppförda i tre våningar, jämte garage och f d panncentral.

Markarealen är totalt 83 191 kvm. Bostadsarean är 26 132 kvm och lokalarean är 3 937 kvm (i lokalarean ingår varmgaraget). Antalet bostadsrätter är 325 varav 324 är lägenheter och 1 lokal. Enl beslut på extrastämma 2011-11-28 omvandlades tidigare bostadsrätter till förvaltningskontor resp fest- och övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning på bostadsrätter (lägenheter):

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	4 st	37 st	214 st	65 st

I Norrgården finns adresserna Norrgården 1 - 59 och 2 - 48.

Medlemsinformation

Antalet röstberättigade medlemmar är 305 (305), Vallentuna kommun har därav en röst men äger 21 bostadsrätter (20 lägenheter och 1 lokal).

Information till medlemmarna

Det är viktigt att medlemmarna känner sig delaktiga i föreningens intressen. Detta görs framför allt genom följande kanaler:

- * Ett medlemsblad som 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
- * Lägenhetspärmen ska finnas i alla hushåll.
- * Annonsering i trappuppgångar
- * Informationsblad i trappuppgångar
- * Facebook och sms

Överlåtelse

Under året har 28 (19) bostadsrätter överlåtits till nya ägare som antogs som medlemmar i föreningen.

Sammankomster

Styrelsen har under året hållit sammanlagt 12 (12) styrelsemöten. 12 var på kvällstid. Ordinarie styrelsemöte hålls normalt den andra torsdagen i varje månad klockan 19.00.

Styrelse, revisorer och valberedning

Under verksamhetsåret har följande medlemmar ingått i styrelsen som ledamöter/suppleanter:

Ordinarie ledamöter

Tomas Lodén	Vald till 2020
Eva Kaijser	Vald till 2019
Kjell Johansson	Vald till 2020
Barbro Ljungström	Vald till 2019
Malin Joshammar	Vald till 2020
Lennart Nilsson	Vald till 2019 (fyllnadsval)

Suppleanter

Annica Sandström	Vald till 2019
Anders Åhman	Vald till 2020

Vid det konstituerande styrelsemötet den 14 juni 2018 beslutades enhälligt att välja Tomas Lodén till ordförande och Eva Kaijser till vice ordförande.

Valberedning

Anne-Marie Lidström	Vald till 2019
Maria Shabaltas	Vald till 2019

Internrevisor

Maud Lindberg	Vald till 2019
---------------	----------------

Firmans tecknande

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Under 2018 avhölls den ordinarie stämman den 17 maj.

Revisor och revisorssuppleant

Till revisor valdes revisionsfirman Baker Tilly Stockholm KB till 2019.

Organisation

Förvaltningsorganisationens anställda utgörs av tre personer; en fastighetsförvaltare och två fastighetsskötare. Huvuddelen av det löpande underhållet samt skötsel och reparationer mm görs i egen regi.

Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning köps in. Den första oktober 2018 anställdes en administratör. Teknisk förvaltning sköts i egen regi, en del tjänster köps in.

Externa tjänster

Föreningen köpte tjänster externt gällande:

- * Ekonomisk förvaltning
- * Administration
- * Jourtjänst vid akuta situationer
- * Områdesbevakning
- * Service av styr- och reglerutrustning för värme och vatten
- * Sophantering
- * Städning av allmänna utrymmen
- * TV och bredband
- * Parkeringsövervakning
- * Diverse entreprenadtjänster för reparationsarbeten
- * Byggnation av tak och ventilation hus 4
- * Juristtjänster
- * Låssystem
- * Larm, kameraövervakning och passersystem
- * IT-tjänster
- * Kopierings-och ritningstjänster

Vatten, el, värme och TV

Byggnaderna är anslutna till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, el och fjärrvärme. Inom fastigheten finns åtta underhållscentraler för distribution av värme och varmvatten. Bostadshusen är uppkopplade med fiberanslutning för leverans av kabel-TV och bredband.

Värme- och elförbrukning baserat på per kvm uppvärmd yta

Fjärrvärmeförbrukningen var under 2018 127,12 kWh/kvm (129,78 kWh/kvm).

Elförbrukningen var under 2018 8,04 kWh/kvm (8,47 kWh/kvm).

Fest- och övernattningslokal

Föreningens medlemmar har tillgång till en fest- och övernattningslokal i källaren Norrgården 10.

Den har använts under året som evakueringslägenhet vid stambyten.

Ekonomisk plan, underhållsplan och stadgar

Föreningens ekonomiska plan, som skall finnas enl bostadsrättslagen, reviderades under hösten 2000.

Planen registrerades av Bolagsverket 2000-10-23. Den finns, enligt bestämmelserna i

bostadsrättslagen, tillgänglig på förvaltningskontoret.

Föreningens stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2014-11-06 samt ordinarie föreningsstämma

2015-05-25. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-08-07.

En underhållsplan finns på föreningens hemsida och som bilaga till årsredovisningen.

Avgiftshöjning

Avgiften på bostadsrätten höjdes 1 augusti 2018 med 1%. Höjningen gäller enbart avgiften för bostaden.

Planerad höjning 2019 är 1%.

Fastighetstaxering

En ny taxering görs vart tredje år där värdet ligger fast fram till nästa taxering.

Föreningen har under 2016 enligt särskild taxering erhållit nytt taxeringsvärde på 299 515 tkr (277 150

tkr) varav markvärde 84 312 tkr (78 228 tkr) och byggnadsvärde 215 203 tkr (198 922 tkr).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Avsättning till fonder för underhållsreserv

2018-12-31 uppgick fonden för yttre underhåll till 6 142 552 kr (5 244 007 kr). Årets föreslagna

avsättning utgör 898 545 kr (898 545 kr).

Föreningsstämman fattar beslut om att disponera medel från fonder som utgör eget kapital.

Placering av föreningens likvida medel

Avskrivning och avsättning är redovisningsposter som inte motsvaras av någon utbetalning.

Föreningens fastighetslån

Kreditgivare är Stadshypotek. Aktuell skuld är 51 225 830 kr fördelat på två lån; 19 693 830 kr och 31

532 000kr. Räntesats är per 2018-12-31 1,15% på båda lånen.

Elavtal

Föreningen har mäklaravtal med Bergen Energi AB som löper på ett år i taget. Bergen-Energi AB

samlar stora kunder under en och samma upphandling för att hålla ned elkostnader. Nuvarande

elleverantör är Energi Försäljning Sverige AB.

Stammar och vattenläckor

Under 2018 har vattenläckor ökat igen i jämförelse med förra året beroende på slitna rör, felaktigt

genomförda renoveringar samt reliningen. Vi har jobbat aktivt under 2018 med att åtgärda problemen

genom att genomföra stamrenoveringar och andra reparationer. Vi kommer att fortsätta med aktiva

insatser under de kommande åren.

Sammanställning över större projekt som genomförts sedan 2008

Målning trapphus	2007-2008	1 125 tkr
Relining avloppsstammar, etapp 1	2008-	2 762 tkr
Fasadrenovering	2005-2008	79 367 tkr
Relining avloppsstammar, etapp 2	2009-	2 733 tkr
Relining avloppsstammar, etapp 3	2010	2 426 tkr

Garageprojekt	2010-2012	6 207 tkr
Relining avloppsstammar, etapp 4	2011	3 214 tkr
Renovering av tvättstugor	2012-2013	611 tkr
Upprustning av lekplatser	2013	785 tkr
Byte av kulvertledningar mellan husen	2013	1 650 tkr
Byte till större traktor, inbyteskostnad	2014	260 tkr
Kontorsrenovering	2014	600 tkr
Källarrenovering, städning, målning, förrådsuppmärkning mm	2014-2015	3 398 tkr
Ny beläggning och breddning av gångvägar	2014	4 165 tkr
Hundrastgård	2014	123 tkr
Renovering barnvagnsrum	2014-2015	499 tkr
Ny armatur och belysning vid portar och trappuppgångar	2014-2016	1 780 tkr
Passersystem	2015	1 416 tkr
Uppfräschning rabatter och grönområden	2015	403 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	331 tkr
Förbättrad belysning i källare	2014-2016	2 848 tkr
PCB-sanering	2016	575 tkr
Mini-stambyte Norrgården 3 st	2017	1 319 tkr
Ministambyten 7st	2018	3 016 tkr
Projektering hus 4, tak och ventilation	2014-2017	725 tkr
Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4	2018	7 577 tkr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt avslutade eller påbörjade under 2018:

- * Ombyggnad tak och ventilation hus 4
- * Byte av avloppstammarna på ena sidan i vardera portarna Norrgården 1, 14 och 22.
- * Byte av avloppstammarna på båda sidorna i portarna Norrgården 15 och 31.
- * Byte huvudledningar för avlopp i hus 1 och hus 14
- * Uppdatering av ritningar och fastighetsinventering
- * Åkskyddat passersystemet
- * Nytt golv i maskinrum i panncentralen
- * Flertal vattenskador
- * Ny administratör anställd
- * Brandvarnare har köpts in till alla boende
- * Upptäckt asbest i fix och fog i original badrum och kök
- * Brandtätat alla allmänna utrymmen
- * Upphandlat nytt städavtal

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	20 381 372	20 278 214	19 735 233	19 345 726
Årets resultat	-1 018 058	2 905 259	456 178	1 329 000
Balansomslutning	72 943 315	72 984 055	69 917 966	68 911 020
Fond för yttre underhåll	6 142 552	5 244 007	4 345 462	3 514 012
Belåning kr/kvm	1 703	1 703	1 703	1 703
Årsavgift bostadsrätt kr/kvm	570	567	561	546
Soliditet, %	22	24	20	20

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 308 515	317 789	5 244 007	4 371 908	2 905 259
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				2 905 259	-2 905 259
Avsättning till yttre fond			898 545	-898 545	
Årets resultat					-1 018 058
Vid årets slut	4 308 515	317 789	6 142 552	6 378 622	-1 018 058

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 360 564 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	6 378 622
Årets resultat	-1 018 058
Totalt	5 360 564
Att disponera	5 360 564
Avsättning till yttre fond enl stadgar	-898 545
Balanserat resultat efter disposition	4 462 019
Fonder för yttre underhåll:	
Fond för yttre underhåll enl balansräkning 2018-12-31	6 142 552
Fonder för yttre underhåll efter stämmans beslut 2019	7 041 097

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	20 381 372	20 278 214
Övriga rörelseintäkter	3	275 984	18 806
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		20 657 356	20 297 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 789 685	-7 587 170
Underhåll och reparationer	5	-6 714 156	-2 652 526
Övriga externa kostnader	6	-969 437	-1 469 645
Personalkostnader	7	-2 723 889	-2 529 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-2 889 628	-2 898 536
Summa rörelsekostnader		-21 086 795	-17 137 757
Rörelseresultat		-429 439	3 159 263
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	-	425 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	873	792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-589 492	-589 292
Summa finansiella poster		-588 619	-163 150
Resultat efter finansiella poster		-1 018 058	2 996 113
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 018 058	2 996 113
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-90 854
Årets resultat		-1 018 058	2 905 259

MP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	57 657 189	53 864 045
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	131 175	174 900
Inventarier, verktyg och installationer	14	149 537	293 204
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 937 901</u>	<u>54 332 149</u>
Summa anläggningstillgångar	16	<u>57 937 901</u>	<u>54 332 149</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		575 038	517 775
Övriga fordringar		93 757	27 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	459 588	431 472
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 128 383</u>	<u>976 589</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 877 031	17 675 317
Summa kassa och bank		<u>13 877 031</u>	<u>17 675 317</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 005 414</u>	<u>18 651 906</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 943 315</u>	<u>72 984 055</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 308 515	4 308 515
Reservfond		317 789	317 789
Fond för yttre underhåll		6 142 552	5 244 007
Summa bundet eget kapital		10 768 856	9 870 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 378 622	4 371 908
Årets resultat		-1 018 058	2 905 259
Summa fritt eget kapital		5 360 564	7 277 167
Summa eget kapital		16 129 420	17 147 478
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		51 225 830	51 225 830
Summa långfristiga skulder		51 225 830	51 225 830
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 930 884	1 186 472
Skatteskulder		115 203	151 272
Övriga skulder	19	528 905	571 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 013 073	2 701 736
Summa kortfristiga skulder		5 588 065	4 610 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 943 315	72 984 055

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
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
-Maskiner och inventarier	20,00
-Mark	Ingen avskrivning

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Belåning kr/kvm

Långfristiga skulder i förhållande till total boendeyta och lokalyta.

Årsavgift bostadsrätt kr/kvm

Årsavgift i förhållande till total boendeyta.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgift bostäder	14 899 915	14 823 828
Hysesintäkter förråd	319 594	331 942
Hysesintäkter garage	871 474	865 292
Besöksparkering	62 222	62 351
Årsavgift uppvärmning	3 486 065	3 462 029
Avgift kabel-TV och bredband	563 615	543 945
Överlåtelse-, pantsättningsavgift	42 620	34 650
Utfört extra arbete/ersättning från medlemmar	102 714	114 101
Externa debiteringar	33 153	40 076
Summa	20 381 372	20 278 214

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringsersättning	275 984	-
Försäljning cyklar, skrivare		5 400
Övriga ersättningar		1 405
Sjuklöneersättning		12 001
Summa	275 984	18 806

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, material	55 818	68 923
Städning inkl städning av garage	324 410	289 450
Obligatoriska besiktningar	2 338	3 984
SBA och brandberedskap/besiktningar	36 132	-
Bevakningskostnader	20 971	37 914
Störningsjour	17 583	25 891
Fastighetsel	513 054	629 900
Uppvärmning	3 528 231	3 416 144
VA, vatten och avlopp	1 377 774	1 305 467
Avfallshantering	453 313	450 965
Fastighetsförsäkring	233 011	225 133
Självrisker		3 500
TV och bredband	558 304	548 769
Fastighetsavgift/skatt	478 338	471 210
Arbetsfordon kostnader	88 518	36 405
Serviceavtal fastighet	91 436	59 864
Övriga köpta tjänster	10 454	13 651
	7 789 685	7 587 170

Not 5 Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löpande reparationer och underhåll	1 835 879	975 482
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	187 625	132 176
Planerat underhåll avlopp	3 272 042	1 415 922
Planerat underhåll ombyggnad tak	1 069 324	0
Planerat underhåll övrigt	349 286	128 946
	6 714 156	2 652 526

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Administration</i>		
Förbrukningsinventarier/material	74 563	35 835
Data/internet	109 389	148 087
Reparationer/underhåll/inventarier	1 754	-
Administrationskostnader	133 835	88 510
Revisionsarvode	35 325	43 500
Årsstämma kostnad	11 732	82 789
Konsultarvoden	164 082	561 762
Serviceavtal	23 225	14 522
Serviceavgift branschorganisationer	11 770	12 837
Bankavgifter	12 520	14 102
Övriga externa tjänster*	350 852	458 069
Övriga externa kostnader	40 390	9 632
	969 437	1 469 645

Övriga externa tjänster avser extern ekonomisk och teknisk förvaltning.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Personal

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

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

Administration och ekonomi har köpts in under räkenskapsåret

Den nyanställda administratören handhar även ekonomin.

Medeltal anställda: tre st anställda år 2018, föregående år tre.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner anställda	1 404 045	1 293 981
Styrelsearvode	180 420	175 568
Mötesersättning	43 225	51 968
Premier pensionsförsäkring	121 189	116 147
Sociala avgifter	493 098	465 755
Särskild löneskatt på pensionspremier	29 400	28 177
Uttagsmoms (moms fastighetsförvaltare, -skötare)	385 275	356 290
Övriga personalkostnader	67 237	41 994
Summa	2 723 889	2 529 880

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	883 127	883 127
Renovering 1996	71 438	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	10 826	-
Maskiner och tekniska anläggningar	43 725	63 461
Inventarier och verktyg	65 542	65 540
Bilar och transportfordon	78 125	78 125
Summa	2 889 628	2 898 536

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning		12 375
Resultat försäljning aktier i Vallentuna Elverk		412 975
Summa		425 350

Skatt 22% på försäljning av aktierna i Vallentuna Elverk 90.854 kr år 2017.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter boende	873	792
Summa	873	792

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	589 100	589 100
Räntekostnad leverantörsskuld	316	61
Räntekostnader skattekonto	76	131
Summa	589 492	589 292

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade 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
<i>Nyanskaffning</i>		
Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4	6 495 380	-
	<u>102 260 908</u>	<u>95 765 528</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Byggnad	-25 268 927	-24 385 800
Renovering 1996	-1 571 635	-1 500 197
Fasadrenovering 2008	-10 769 058	-9 635 473
Garagerenovering 2011	-1 489 716	-1 241 430
Upprustning gångvägar 2014	-832 936	-624 702
Hundrastgården 2015	-39 336	-26 224
Passersystem 2015	-400 884	-267 256
Ack nedskrivning	-4 355 991	-4 355 991
-Årets avskrivning enligt plan	-2 702 236	-2 691 410
	<u>-47 430 719</u>	<u>-44 728 483</u>
Mark	<u>2 827 000</u>	<u>2 827 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 657 189	53 864 045
Taxeringsvärde byggnader:	215 203 000	215 203 000
Taxeringsvärde mark:	84 312 000	84 312 000
Vid årets slut	<u>299 515 000</u>	<u>299 515 000</u>

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	807 714	589 089
-Nyanskaffningar	-	218 625
Vid årets slut	<u>807 714</u>	<u>807 714</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-632 814	-569 353
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-43 725	-63 461
Vid årets slut	<u>-676 539</u>	<u>-632 814</u>
Redovisat värde vid årets slut	131 175	174 900

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 099 006	1 235 256
-Avyttringar och utrangeringar	-	-136 250
Vid årets slut	1 099 006	1 099 006
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-805 802	-798 387
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	136 250
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-143 667	-143 665
Vid årets slut	-949 469	-805 802
Redovisat värde vid årets slut	149 537	293 204

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		275 998
Investeringar		-
Omklassificeringar	-	-275 998
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		11 150
-Avgående tillgångar	-	-11 150
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Avser 4.500 st (4.500) aktier i Elverket Vallentuna. Aktierna är sålda under räkenskapsår 2017.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	256 210	242 255
Förutbetald TV och bredband	140 260	139 571
Övriga förutbetalda kostnader	63 118	49 646
	459 588	431 472

Not 18 Långfristiga skulder

	Räntesats	Amortering	Villkorsperiod	2018-12-31	2017-12-31
Föreningens fastighetslån					
Handelsbanken Stadshypotek *					
- 02-412165-584038	1,15	-	3 månader	31 532 000	31 532 000
- 02-412165-717431	1,15	-	3 månader	19 693 830	19 693 830
Aktuell skuld totalt				51 225 830	51 225 830

Lån med rörlig ränta utan fast amortering kommer tills vidare att användas. Föreningen amorterar i takt med likvidöverskott efter styrelsebeslut.
Räntesats är per bokslutsdagen 2018-12-31.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagsskatt	385 275	390 825
Moms att redovisa för p-platser	17 091	16 842
Personalens skatt	63 434	63 655
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	63 105	63 819
Depositioner nycklar	-	21 485
Övriga kortfristiga skulder	-	14 641
	528 905	571 267

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	253 381	181 015
Upplupna räntekostnader	57 637	57 637
Upplupet boksluts-och revisionsarvode	100 000	100 000
Upplupen fjärrvärme	549 916	541 065
Upplupen elkostnad	20 153	59 697
Övriga upplupna kostnader	303 463	53 179
Förutbetalda avgifter	1 728 524	1 709 143
	3 013 074	2 701 736

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	73 300 100	73 300 100
Summa ställda säkerheter	73 300 100	73 300 100

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser Fastigo	26 208	32 462
Summa eventalförpliktelser	26 208	32 462

Underskrifter

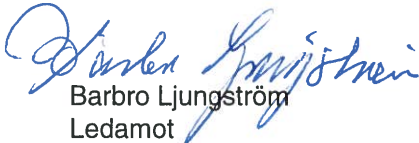
Vallentuna 2019-04-08



Tomas Lodén
Ordförande



Eva Kaijser
Vice ordförande



Barbro Ljungström
Ledamot



Malin Joshammar
Ledamot



Kjell Johansson
Ledamot



Lennart Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-03



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Maud Lindberg
Internrevisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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.

Stockholm den 3 maj 2019



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Maud Lindberg
Internrevisor