



ÅRSREDOVISNING 2019

1 januari – 31 december 2019

Bostadsrättsföreningen Norrgården

i Vallentuna

Org. nr: 716000-1132

Norrgården 10

186 44 Vallentuna

Handwritten signature and initials
Pär M J
Bostadsrättsföreningen Norrgården

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 2019, föreningens 52:a 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 2019 och 2049 (*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 2,4 % i januari 2020 (*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 22 maj 2019

Ordinarie:		Vald t.o.m.	Suppleanter:		Vald t.o.m.
Tomas Lodén	Ordförande	2020	Anders Åhman		2020
Eva Kaijser	Vice ordförande	2019	Annica Sandström		2019
Kjell Johansson	Ledamot	2020			
Malin Joshammar	Ledamot	2020			
Barbro Ljungström	Ledamot	2019			
Lennart Nilsson	Ledamot	2019			

Styrelsen från och med ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019

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

*Valdes vid det konstituerade styrelsemötet som hölls den 27 maj 2019.

Firmatecknare

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

Revisorer

<i>Ordinarie Extern revisor*:</i>	Vald t.o.m.	
Mikael Jennel	2020	Baker Tilly Stockholm AB, Auktoriserad revisor

<i>Internrevisor:</i>	Vald t.o.m.	
Maud Lindberg	2020	Brf Norrgården

*Externrevisorer valdes vid årsstämma 2019 för en tid av ett år.

Valberedning

<i>Ordinarie:</i>	Vald t.o.m.
Maria Shabaltas	2020
Elisabet Blomqvist	2020

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Medlemslägenheter: 324

Överlåtelse under året: 30 (f.å. 28)

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 (f.å. 6)

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

Antal medlemmar 2019-12-31: 366 (f.å. 377)

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.

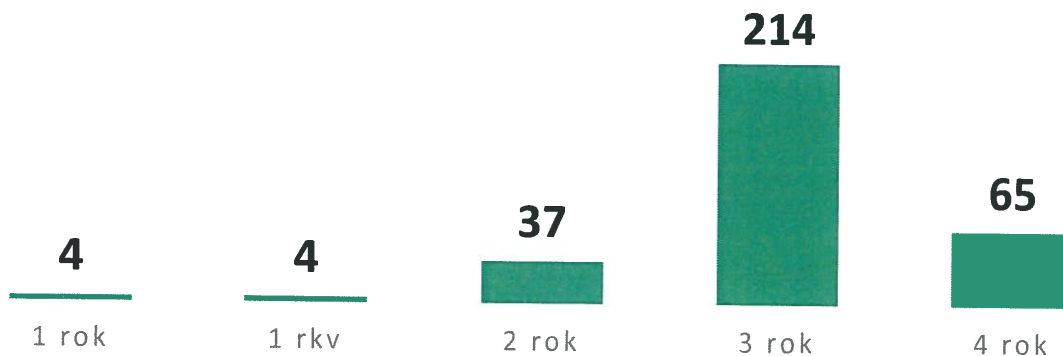
I fastigheten finns även en Gemensamhetslokal som fungerar för både möten och övernattnig. Medlemmar i föreningen har möjlighet att hyra lokalen per dygn/vecka. Lokalen används på vardagar som evakueringslokal för boende under pågående stambyten.

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 2019	Arbetstid 2018
Förvaltare	1,0	1,0
Administratör	1,0	0,5
Fastighetsskötare	2,0	2,0

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

Avtal	Leverantör
Byggkonsult	HM Byggkonsult AB
Jourttjänst	Larm Assistans Sverige AB
VVS	P.O. Eriksson Rör AB
Fastighetsel	Jemseby Elektriska AB
Service av system för styr- och regler	Schneider Electric Sverige AB
Service av tvättstugor	Entema AB
Sopphantering	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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049. Den uppdateras årligen och publiceras på föreningens hemsida under majmånad varje år.

Utfört underhåll 2019	Status	Kostnad (tkr) per 2019-12-31
Ombyggnad av tak och ventilation Hus 4	Klart	17
Upprustning av utemiljö – torget och vid dagis	Klart	78
Byte av avloppsstammar (9 stycken)	Klart, flera nya pågår	3 357
Byte av huvudledning för avlopp i Hus 6 och 12	Klart	147
Åtgärd av ett flertal vattenskador	Klart	836
Elreparationer	Klart	180
Uppgradering av värmesystemet – projektering	Pågår	318
Rengöring av värmesystemet i Hus 4	Klart	210
Upprustning av gästlägenheten	Klart	116

(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	Nya radonmätningar enligt bestämmelser och regler.
Obligatorisk Ventilationskontroll – Planering och upphandling	2020 – 2021	Planering och upphandling 2020 och besiktning och kontroll under 2021
Upprustning av utemiljön framför portarna	2020 – 2021	Uppdelat i två etapper. Etapp påbörjas i mars 2020.
Lagning av trapporna framför portarna	2020	Lagning av trasiga trappor och stenplattor framför portarna.
Målning av hussocklarna och övriga åtgärder på fasaderna	2020	Målning av hussocklarna, behandling av algangripna fasaddelar, samt bättringsmålning av övriga detaljer.
Nytt låssystem till allmänna dörrar och utrymmen	2020	Byte av fastighetens föråldrade låssystem för att öka säkerheten.
Förbättring av avfallshanteringen inkl. källsortering och matavfall	2020	Förbättra avfallshantering enligt kommunens riktlinjer.
Projektering av ombyggnation av tak och ventilation – alla byggnader	2020	Påbörja projektering för ombyggnation av tak och ventilation.
Inköp av ny elbil	2020	Ny elbil, arbetsfordon, till fastighetsskötarna.
Sugning av brunnar	2020	Rensning och sugning av brunnar.
Upprustning av lekplatser	2020	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 2019 har vi haft ett antal vattenskador 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. 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

Utökning av den administrativa tjänsten
 Uppdatering av ritningar och fastighetsinventering
 Nya entrémattor har hyrts in
 Utbildning för styrelseledamöter
 Brand i 1st lägenhet
 Åtgärder efter flertal vattenskador

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 1,4 % fro.m. 2019-01-01. Ytterligare en avisering om avgiftshöjning är planerad till 2020-01-01. Avgiften kommer då att höjas med 2,4 %.

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, lättskött 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 kommer att hållas för medlemmarna i början på 2020. Arbetet kommer att genomföras i två etapper 2020/2021 med början till våren 2020.

Ekonomi

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet år 2019.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde	Årets	Föreg. år
Markvärde	124 000 000	84 312 000
Byggnadsvärde	245 000 000	215 203 000
Totalvärde	369 000 000	299 515 000

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.

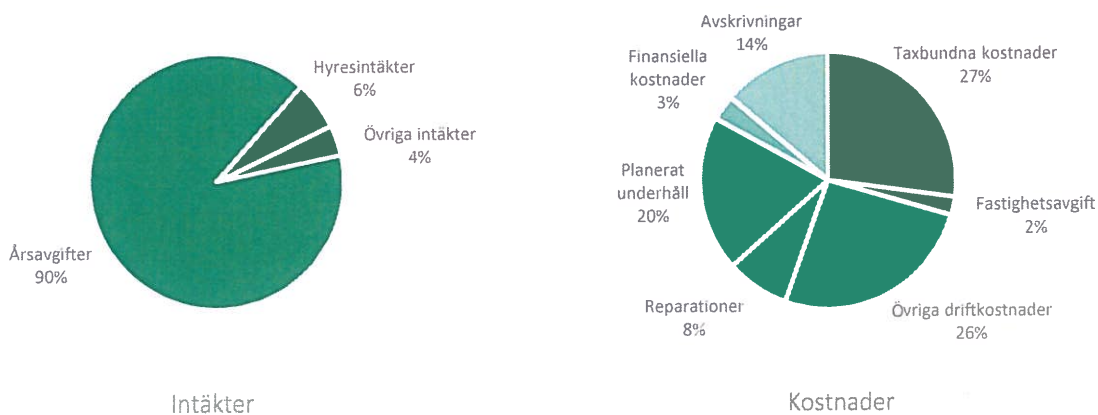
Fastighetslån

Kreditgivare	Aktuell skuld (kr)	Räntesatser (%)	Villkorsperiod
Stadshypotek	19 693 830	1,4	3 månader
Stadshypotek	31 532 000	1,4	3 månader

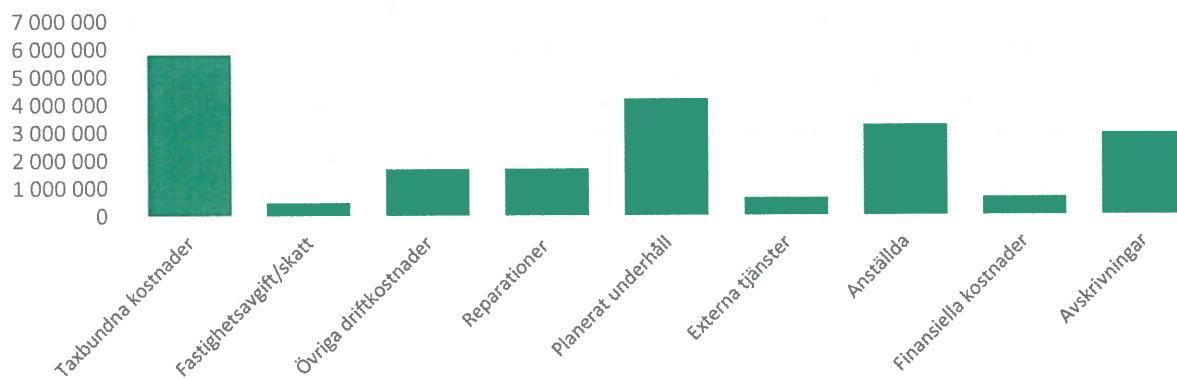
Låneskuld	51 225 830
Räntekostnad per månad	57 114
Räntekostnad 2019	685 366

Lån med rörlig 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	2019	2018
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	13 877 031	17 675 317
PENGAR IN		
Rörelsens nettointäkter	20 785 032	20 381 372
Rörelsens övriga intäkter	108 383	275 984
Minskning av korta fordringar	216 639	0
Ökning av korta skulder	0	-151 795
Ränteintäkter	764	873
	21 110 818	20 506 434
PENGAR UT		
Driftskostnader	-8 011 442	-7 789 685
Reparationer och underhåll	-5 896 429	-6 714 156
Externa kostnader	-660 399	-969 437
Personalkostnader	-3 267 561	-2 723 889
Minskning av korta skulder	-804 626	0
Ökning av korta skulder	0	977 318
Räntekostnader	-685 601	-589 492
Aktiverade kostnader ombyggnad tak och ventilation Hus 4	0	-6 495 379
Minskning av föreningens lån	0	0
	-19 326 059	-24 304 720
KASSA VID ÅRETS SLUT	15 661 790	13 877 031
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 784 759	-3 798 286

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	20 785	20 381	20 278	19 735
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-584	-1 018	2 905	456
Balansomslutning (tkr)	71 555	72 943	72 984	69 918
Fond för yttre underhåll (tkr)	7 041	6 142	5 244	4 345
Belåning kr/m ² bostadsrättsyta	1 703	1 703	1 703	1 703
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	581	570	567	561
Elkostnad kr/m ² bostadsrättsyta	22,11	19,63	24,10	22,90
Värmekostn kr/m ² bostadsrättsyta	129,43	134,56	130,73	130,56
Vattenkostn kr/m ² bostadsrättsyta	52,30	52,72	49,96	46,72
Soliditet (%)	22	22	24	20

Förändringar eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 308 515	317 789	6 142 552	6 378 622	-1 018 058
Disp. enl. årsstämmobeslut				-1 018 058	1 018 058
Avsättning till yttre fond			898 545	-898 545	
Årets resultat					-538 937
Belopp vid årets utgång	4 308 515	317 789	7 041 097	4 462 019	-538 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:		<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat		4 462 018
Årets resultat		-538 937
Summa		3 923 081
Styrelsen föreslår följande disposition:		
Att disponera		3 923 081
Avsättning till yttre fond		-1 107 000
Balanserat resultat efter disposition		2 816 081
Fonder för yttre underhåll:		
Fonder för underhåll enligt balansräkning 2019-12-31		7 041 097
Fonder för yttre underhåll efter stämmans beslut 2020		8 148 097

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

Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2019	2018
Belopp i kr			
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	20 785 032	20 381 372
Övriga rörelseintäkter	3	108 383	275 984
Summa rörelseintäkter		20 893 415	20 657 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-7 966 292	-7 789 685
Underhåll och reparationer	5	-5 896 429	-6 714 156
Övriga externa kostnader	6	-660 399	-969 437
Personalkostnader	7	-3 267 561	-2 723 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-2 956 834	-2 889 628
Summa rörelsekostnader		-20 747 515	-21 086 795
RÖRELSERESULTAT		145 900	-429 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	764	873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-685 601	-589 492
Summa finansiella poster		-684 837	-588 619
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-538 937	-1 018 058
ÅRETS RESULTAT		-538 937	-1 018 058

Balansräkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2019	2018
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	54 835 872	57 657 189
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	87 450	131 175
Inventarier, verktyg och installationer	13	57 745	149 537
Summa materiella anläggningstillgångar		54 981 067	57 937 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 981 067	57 937 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		419 582	575 038
Övriga fordringar		5 419	93 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	486 744	459 588
Summa kortfristiga fordringar		911 745	1 128 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 661 790	13 877 031
Summa kassa och bank		15 661 790	13 877 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 573 535	15 005 414
SUMMA TILLGÅNGAR		71 554 602	72 943 315

Balansräkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2019	2018
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		7 041 097	6 142 552
Summa bundet eget kapital		11 667 401	10 768 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 462 018	6 378 622
Årets resultat		-538 937	-1 018 058
Summa fritt eget kapital		3 923 081	5 360 564
SUMMA EGET KAPITAL		15 590 482	16 129 420
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		1 353 462	1 930 884
Skatteskulder		-7 000	115 203
Övriga skulder	16	600 549	528 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 791 279	3 013 073
Summa kortfristiga skulder		4 738 290	5 588 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 554 602	72 943 315

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
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 (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgift bostäder	15 194 676	14 899 915
	Hysesintäkter förråd	324 246	319 594
	Hysesintäkter garage	876 946	871 474
	Besöksparkering	81 888	62 222
	Årsavgift uppvärmning	3 506 856	3 486 065
	Avgift kabel-TV och bredband	563 760	563 615
	Överlåtelse-, pantsättningsavgift	44 000	42 620
	Utfört extra arbete/ersättning från medlemmar	120 590	102 714
	Externa debiteringar	72 070	33 153
	Summa	20 785 032	20 381 372

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	61 116	275 984
	Övriga ersättningar	10 353	
	Sjuklöneersättning	36 914	
	Summa	108 383	275 984

Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetsskötsel, material	94 032	55 818
	Städning inkl städning av garage	491 408	324 410
	Obligatoriska besiktningar	91 275	2 338
	SBA och brandberedskap/besiktningar	51 907	36 132
	Bevakningskostnader	15 142	20 971
	Störningsjour	6 780	17 583
	Fastighetsel	577 652	513 054
	Uppvärmning	3 382 180	3 528 231
	VA, vatten och avlopp	1 366 666	1 377 774
	Avfallshantering	492 431	453 313
	Fastighetsförsäkring	246 979	233 011
	TV och bredband	561 080	558 304
	Fastighetsavgift/skatt	446 148	478 338
	Arbetsfordon kostnader	54 302	88 518
	Serviceavtal fastighet	88 310	91 436
	Övriga köpta tjänster		10 454
	Summa	7 966 292	7 789 685

Not 5	REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2019	2018
	Löpande reparationer och underhåll	1 701 532	1 835 879
	Planerat underhåll gemensamma utrymmen	41 000	187 625
	Planerat underhåll avlopp	3 504 601	3 272 042
	Planerat underhåll värme	527 826	
	Planerat underhåll planteringar	77 902	
	Planerat underhåll ombyggnad tak	17 605	1 069 324
	Planerat underhåll övrigt	25 963	349 286
	Summa	5 896 429	6 714 156

Not 6	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Förbrukningsinventarier/material	48 750	74 563
	Data/internet	93 796	109 389
	Reparationer/underhåll/inventarier	2 033	1 754
	Administrationskostnader	94 573	133 835
	Revisionsarvode	34 812	35 325
	Årstämma kostnad	21 602	11 732
	Konsultarvoden	155 175	164 082
	Serviceavtal	23 150	23 225
	Serviceavgift branschorganisationer	12 961	11 770
	Bankavgifter	16 524	12 520
	Övriga externa tjänster*	114 381	350 852
	Övriga externa kostnader	42 642	40 390
	Summa	660 399	969 437

Övriga externa tjänster avser extern ekonomisk och teknisk förvaltning.

Not 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Personal

Förvaltningsorganisationens anställda utgörs av fyra personer; en fastighetsförvaltare, två fastighetskötare 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: fyra anställda år 2019, föregående år tre.

	2019	2018
Löner anställda	1 714 963	1 404 045
Styrelsearvode	186 000	180 420
Mötesersättning	50 685	43 225
Premier pensionsförsäkring	168 716	121 189
Sociala avgifter	595 911	493 098
Särskild löneskatt på pensionspremier	40 327	29 400
Uttagsmoms (moms fastighetsförvaltare, -skötare)	419 866	385 275
Övriga personalkostnader	91 093	67 237
Summa	3 267 561	2 723 889

Not 8	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	129 907	10 826
	Maskiner och tekniska anläggningar	43 725	43 725
	Inventarier och verktyg	65 542	65 542
	Bilar och transportfordon	26 250	78 125
	Summa	2 956 834	2 889 628

Not 9	ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2019	2018
	Ränteintäkter boende	764	873
	Summa	764	873

Not 10	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2019	2018
	Räntekostnader långfristiga skulder	685 366	589 100
	Räntekostnad leverantörsskuld	70	316
	Räntekostnader skattekonto	165	76
	Summa	685 601	589 492

Not 11	BYGGNADER OCH MARK	2019	2018
	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
		102 260 908	102 260 908
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början		
	Byggnad	-26 152 054	-25 268 927
	Renovering 1996	-1 643 073	-1 571 635
	Fasadrenovering 2008	-11 902 643	-10 769 058
	Garagerenovering 2011	-1 738 002	-1 489 716
	Upprustning gångvägar 2014	-1 041 170	-832 936
	Hundrastgården 2015	-52 448	-39 336
	Passersystem 2015	-534 512	-400 884
	Ny/ombyggnad tak och ventilation Hus 4 2018	-10 826	
	Ack nedskrivning	-4 355 991	-4 355 991
	- Årets avskrivning enligt plan	-2 821 317	-2 702 236
		-50 252 036	-47 430 719
	Mark	2 827 000	2 827 000
	Redovisat värde vid årets slut	54 835 872	57 657 189
	Taxeringsvärde byggnader:	245 000 000	215 203 000
	Taxeringsvärde mark:	124 000 000	84 312 000
	Vid årets slut	369 000 000	299 515 000
Not 12	MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	2019	2018
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	807 714	807 714
	- Nyanskaffningar	-	-
	Vid årets slut	807 714	807 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början	-676 539	-632 814
	- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-43 725	-43 725
	Vid årets slut	-720 264	-676 539
	Redovisat värde vid årets slut	87 450	131 175

Not 13	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		2019	2018	
	Ackumulerade anskaffningsvärden:				
	- Vid årets början		1 099 006	1 099 006	
	- Avyttringar och utrangeringar		-41 813	-	
	Vid årets slut		1 057 193	1 099 006	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
	- Vid årets början		-949 469	-805 802	
	- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		41 813	-	
	- Årets avskrivning anskaffningsvärden		-91 792	-143 667	
	Vid årets slut		-999 448	-949 469	
	Redovisat värde vid årets slut		57 745	149 537	
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019	2018	
	Förutbetalda försäkringspremier		299 122	256 210	
	Förutbetald TV och bredband		143 755	140 260	
	Övriga förutbetalda kostnader		43 867	63 118	
	Summa		486 744	459 588	
Not 15	LÅNGFRISTIGA SKULDER		2019	2018	
		Räntesats	Villkorsperiod	2019	2018
	Föreningens fastighetslån				
	Handelsbanken				
	Stadshypotek				
	02-412165-584038	1,40	3 månader	31 532 000	31 532 000
	02-412165-717431	1,40	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 2019-12-31.				
Not 16	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		2019	2018	
	Uttagsskatt		419 866	385 275	
	Moms att redovisa för p-platser		21 624	17 091	
	Moms att redovisa för tjänster från EU		4 239	-	
	Personalens skatt		76 635	63 434	
	Avräkning lagstadgade sociala avgifter		78 185	63 105	
	Summa		600 549	528 905	

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019	2018
	Upplupna semesterlöner	266 559	253 381
	Upplupna räntekostnader	67 714	57 637
	Upplupet boksluts-och revisionsarvode	100 000	100 000
	Upplupen fjärrvärme	491 554	549 916
	Upplupen elkostnad	47 740	20 153
	Övriga upplupna kostnader	60 364	303 462
	Förutbetalda avgifter	1 757 348	1 728 524
	Summa	2 791 279	3 013 073

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2019	2018
	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	26 319	26 208
	Summa eventualförpliktelser	26 319	26 208

Styrelsens underskrifter

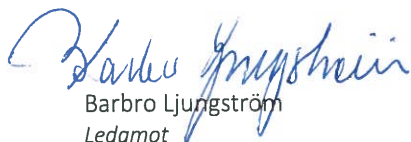
VALLENTUNA den 9 / 4 - 2020



Tomas Lodén
Ordförande



Malin Joshammar
Vice ordförande



Barbro Ljungström
Ledamot



Annica Sandström
Ledamot



Kjell Johansson
Ledamot



Lennart Nilsson
Ledamot

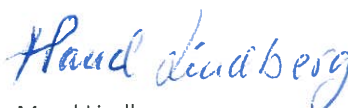


Agneta Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 - 2020



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

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 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 2019-12-31 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 revisors sed 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 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.

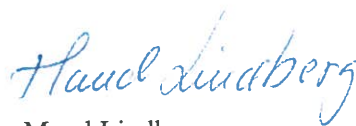
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 16 april 2020



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Maud Lindberg
Internrevisor