

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norrgärdet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrgärdet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2099-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Bo Lennart Halvardsson	Ordförande	
Sara Maria Hallberg	Ledamot	
Magnus Hans Harald Larsson	Ledamot	Styrelsens förslag till omval.
Veronica Kerstin Margit Nordin	Ledamot	Styrelsens förslag till omval.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Hans Harald Larsson och Veronica Kerstin Margit Nordin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Strömberg	Ordinarie Intern
Kenneth Elton	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grind 2	1966	Norrtälje
Tälje 2:215	2012	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

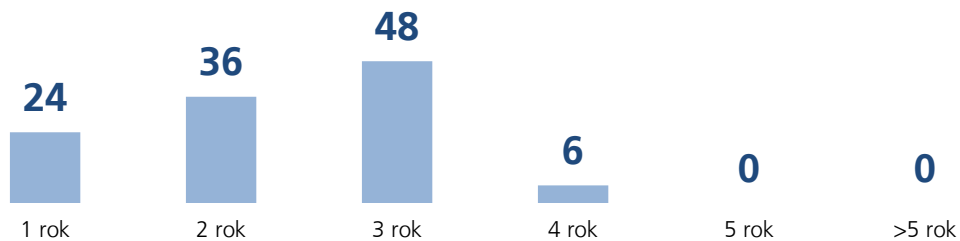
Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 882 m², varav 8 823 m² utgör lägenhetsyta och 59 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	35 m ²	Tillsvidare
Tom lokal	24 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Isolering av soprum	2019	15 st gamla soprum som isolerats.
Nya sopbehållare	2019	Nya sophanteringskärl för matavfall och brännbart.
Stuprörens nedre del utbytt	2019	
Renovering av trapphus	2019	Sanering av asbest samt målning och ny belysning i 15 trapphus.
Planerat underhåll	År	
Två nya skärmtak 2A och 2B	2020	
Målning av grund	2020	
Underhåll av parkeringen	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

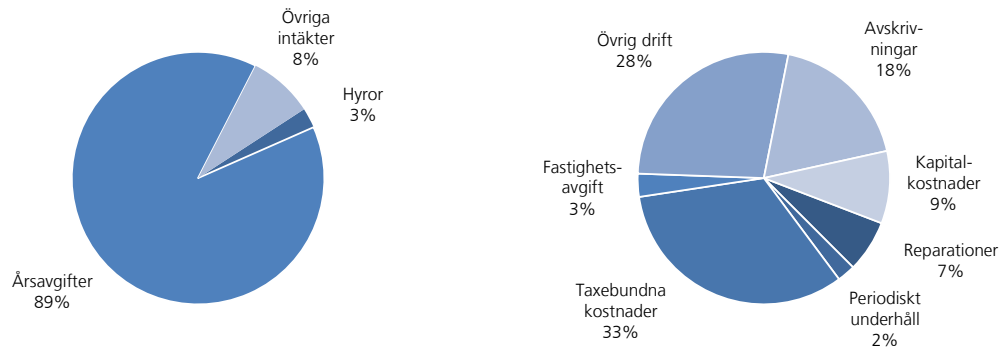
Som det ser ut nu är föreningens ekonomi i fas och inga planerade avgiftshöjningar finns.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 647 705	3 800 847
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 280 534	6 233 848
Finansiella intäkter	69	85
Minskning kortfristiga fordringar	11 427	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	77 428
	6 292 030	6 311 361
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 148 095	4 872 529
Finansiella kostnader	530 151	412 969
Ökning av materiella anläggningstillgångar	268 992	-666 009
Ökning av kortfristiga fordringar	0	350
Minskning av långfristiga skulder	868 000	844 664
Minskning av kortfristiga skulder	144 312	0
	5 959 550	5 464 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 980 185	4 647 705
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	332 480	846 858

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samma veva som de nya behållarna för sophanteringen sattes på plats planterades också en häck runt behållarna samt asfaltering av området.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	686	618	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	610	655	655	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 520	4 993	5 096	3 327
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	90	99	97	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	79	78	84	64
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	50	83	100
Soliditet (%)	5	4	4	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	544	7	-253	222
Nettoomsättning (tkr)	6 093	6 092	5 538	5 535

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 823 m² bostäder och 59 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 778 000	0	0	1 778 000
Fond för yttre underhåll	321 840	321 840	-275 895	275 895
S:a bundet eget kapital	2 099 840	321 840	-275 895	2 053 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-524 708	-321 840	283 080	-485 949
Årets resultat	543 821	543 821	-7 185	7 185
S:a fritt eget kapital	19 113	221 981	275 895	-478 763
S:a eget kapital	2 118 953	543 821	0	1 575 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	543 821
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-202 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 840
summa balanserat resultat	19 113

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	131 086
att i ny räkning överförs	150 199

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 092 957	6 091 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 577	142 024
Summa rörelseintäkter		6 280 534	6 233 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 464 354	-4 256 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 638	-271 988
Personalkostnader	Not 6	-404 103	-344 267
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 058 536	-941 250
Summa rörelsekostnader		-5 206 631	-5 813 779
RÖRELSERESULTAT		1 073 903	420 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 151	-412 969
Summa finansiella poster		-530 082	-412 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		543 821	7 185
ÅRETS RESULTAT		543 821	7 185

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 37 760 785	38 527 532
Inventarier	Not 9 0	22 796
Summa materiella anläggningstillgångar	37 760 785	38 550 328
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 765 785	38 555 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 970
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 906 194	3 580 171
Summa kortfristiga fordringar	3 906 194	3 585 141
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 089 123	1 089 123
Summa kassa och bank	1 089 123	1 089 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 995 317	4 674 264
SUMMA TILLGÅNGAR	42 761 101	43 229 592

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 778 000	1 778 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	321 840	275 895
Summa bundet eget kapital		2 099 840	2 053 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-524 708	-485 949
Årets resultat		543 821	7 185
Summa fritt eget kapital		19 113	-478 763
SUMMA EGET KAPITAL		2 118 953	1 575 132
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 013 140	39 881 140
Summa långfristiga skulder		39 013 140	39 881 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	868 000	868 000
Leverantörsskulder		198 095	465 545
Skatteskulder		14 007	10 400
Övriga skulder		39 244	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	509 662	429 375
Summa kortfristiga skulder		1 629 008	1 773 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 761 101	43 229 592

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	51 år	51 år
Port och trapprenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Stambyte	40/60 år	40/60 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	25 år	25 år
Balkonger	50 år	50 år
Avfallsbehållare	10 år	0
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 599 602	5 599 602
Hyror lokaler	36 000	36 000
Hyror parkering	91 750	88 980
Hyror garage	31 960	33 600
Kabel-TV intäkter	333 792	333 792
Öresutjämning	-147	-150
	6 092 957	6 091 824

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	187 577	142 024
	187 577	142 024

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 000	31 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 108
	Snöröjning/sandning	59 094	85 443
	Städning entreprenad	221 360	241 995
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	89 188
	Myndighetstillsyn	22 175	0
	Bevakning	16 500	9 045
	Gemensamma utrymmen	7 361	7 271
	Sophantering	2 668	0
	Gård	3 243	9 209
	Serviceavtal	28 265	32 849
	Förbrukningsmateriel	22 002	15 691
	Störningsjour och larm	0	8 820
		445 668	547 119
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 775
	Tvättstuga	5 241	16 164
	Sophantering/återvinning	5 280	0
	Entré/trapphus	42 956	7 603
	Lås	13 609	5 095
	VVS	6 249	33 667
	Värmeanläggning/undercentral	1 825	7 409
	Ventilation	34 345	85 348
	Elinstallationer	29 913	1 651
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 319
	Tak	47 644	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 250
	Garage/parkering	23 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 613	35 266
	Vattenskada	169 406	72 696
		381 206	273 243
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	68 963	0
	VVS	56 498	0
	Balkonger/altaner	5 625	1 031 447
		131 086	1 031 447
	Taxebundna kostnader		
	El	220 855	212 330
	Värme	795 969	810 162
	Vatten	704 102	638 869
	Sophämtning/renhållning	147 040	139 619
	Grovsopor	17 329	7 405
		1 885 295	1 808 385
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 831	84 469
	Bredband	368 130	349 543
		453 961	434 012
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 138	162 068
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 464 354	4 256 274

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 876	4 287
	Tele- och datakommunikation	5 274	10 712
	Juridiska åtgärder	52 844	16 719
	Inkassering avgift/hyra	850	3 588
	Hysesförluster	8	1
	Föreningskostnader	2 400	644
	Styrelseomkostnader	519	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 350
	Förvaltningsarvode	181 470	175 940
	Administration	19 832	8 768
	Konsultarvode	3 705	42 269
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 860	7 710
		279 638	271 988
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	153 700	150 000
	Löner	166 950	118 800
	Sociala kostnader	83 453	69 969
	Övriga personalkostnader	0	5 498
		404 103	344 267
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	144 000	144 000
	Förbättringar	891 739	751 657
	Inventarier	22 796	45 593
		1 058 536	941 250

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 729 058	39 945 000
	Nyanskaffningar	268 992	13 784 058
	Utgående anskaffningsvärde	53 998 050	53 729 058
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 201 526	-14 305 869
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 739	-895 657
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 237 265	-15 201 526
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 760 785	38 527 532
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 731 500	1 731 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 184 000	60 151 000
	Taxeringsvärde mark	33 832 000	31 078 000
		108 016 000	91 229 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 736 000	91 000 000
	Lokaler	280 000	229 000
		108 016 000	91 229 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	665 383	665 383
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	665 383	665 383
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-642 587	-596 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 796	-45 593
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-665 383	-642 587
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	22 796
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	15 132	21 589
	Klientmedel hos SBC	3 891 062	3 558 582
		3 906 194	3 580 171

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	275 895	275 757
	Reservering enligt stadgar	321 840	275 895
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-275 895	-275 757
	Vid årets slut	321 840	275 895

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Sparbanken	1,150 %	12 740 570	13 024 570	2065-02-28
	Sparbanken	1,150 %	12 740 570	13 024 570	2065-02-28
	Sparbanken	1,630 %	14 400 000	14 700 000	2022-12-15
	Summa skulder till kreditinstitut		39 881 140	40 749 140	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-868 000	-868 000	
			39 013 140	39 881 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 541 140 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 022 000	42 022 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	24 420	20 622
	Avgifter och hyror	485 242	408 753
		509 662	429 375

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering finns för att åtgärda parkeringen med ny asfalt och komplettera belysning 2020-2021.

Målning av grunden kommer att ske under 2020-2021.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 7 / 2 2020



Bo Lennart Halvardsson
Ordförande



Sara Maria Hallberg
Ledamot



Magnus Hans Harald Larsson
Ledamot



Veronica Kerstin Margit Nordin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 2 2020



Kenneth Elton
Intern revisor



Birgitta Strömberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Norrgärdet, org.nr 714400-2214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Norrgärdet för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 mitt vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 8 februari 2020



Kenneth Elton

Intern revisor



Birgitta Strömberg

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 758 000	5 599 602	5 599 000
Hyror lokaler	36 000	36 000	36 000
Hyror parkering	90 000	91 750	87 000
Hyror garage	31 000	31 960	36 000
Kabel-TV intäkter	333 000	333 792	333 000
Öresutjämning	0	-147	0
Försäkringsersättning	0	187 577	0
	6 248 000	6 280 534	6 091 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-33 000	-63 000	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	0	0
Snöröjning/sandning	-90 000	-59 094	-90 000
Städning entreprenad	-245 000	-221 360	-254 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-22 175	0
Bevakning	-10 000	-16 500	-8 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-7 361	-1 000
Garage	-1 000	0	0
Sophantering	0	-2 668	0
Gård	-6 000	-3 243	-4 000
Serviceavtal	-35 000	-28 265	-23 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-22 002	-16 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-9 000
	-457 000	-445 668	-445 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-127 000
Tvättstuga	0	-5 241	0
Sophantering/återvinning	0	-5 280	0
Entré/trapphus	0	-42 956	0
Lås	0	-13 609	0
VVS	0	-6 249	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 825	0
Ventilation	0	-34 345	0
Elinstallationer	0	-29 913	0
Tak	0	-47 644	0
Garage/parkering	0	-23 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	-15 000	-1 613	0
Vattenskada	0	-169 406	0
	-175 000	-381 206	-127 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	-200 000
Entré/trapphus	0	-68 963	0
VVS	0	-56 498	0
Balkonger/altaner	0	-5 625	0
	-300 000	-131 086	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-221 000	-220 855	-190 000
Värme	-843 000	-795 969	-829 000
Vatten	-639 000	-704 102	-688 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-147 040	-188 000
Grovsopor	-8 000	-17 329	-8 000
	-1 799 000	-1 885 295	-1 903 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-88 000	-85 831	-85 000
Bredband	-368 000	-368 130	-264 000
	-456 000	-453 961	-349 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-160 000	-167 138	-157 000
	-160 000	-167 138	-157 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 876	-2 000
Tele- och datakommunikation	-12 000	-5 274	-18 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-52 844	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-3 000
Hysesförluster	0	-8	0
Föreningskostnader	-1 000	-2 400	-15 000
Styrelseomkostnader	0	-519	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-185 000	-181 470	-179 000
Administration	-17 000	-19 832	-18 000
Konsultarvode	-10 000	-3 705	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 860	-8 000
	-255 000	-279 638	-264 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-119 000	-166 950	-130 000
Styrelsearvode	-150 000	-150 000	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-3 700	-3 500
Arbetsgivaravgifter	-85 000	-83 453	-80 000
	-354 000	-404 103	-363 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-144 000	-144 000	-144 000
Förbättringar	-903 000	-891 739	-614 000
Inventarier	-46 000	-22 796	-23 000
	-1 093 000	-1 058 536	-781 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 049 000	-5 206 631	-4 589 500
RÖRELSERESULTAT	1 199 000	1 073 903	1 501 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Låneräntor	-530 000	-530 151	520 000
	-530 000	-530 082	520 000
RESULTAT	669 000	543 821	2 021 500