

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Norrgärdet



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrgärdet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2021 och 2024.
- 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 2019-01-01 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
Veronica Kerstin Margit Nordin	Sekreterare
Sara Maria Hallberg	Ledamot
Magnus Hans Harald Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Strömberg	Ordinarie Intern
Kenneth Elton	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

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

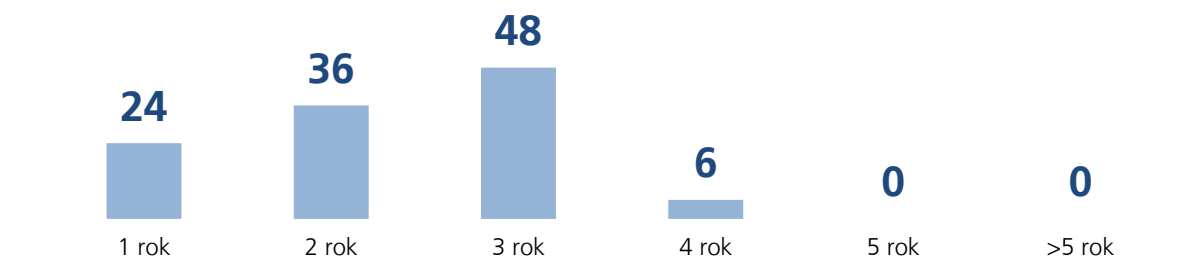
Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1968.

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 2021 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Två nya skärmtak 2A och 2B	2020
Målning av grund	2020
Planerat underhåll	År
Gångväg mellan 8F och garaget	2021
Renovering av lekparken	2022
Utbyte av undercentral	2022
Underhåll av parkeringen	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

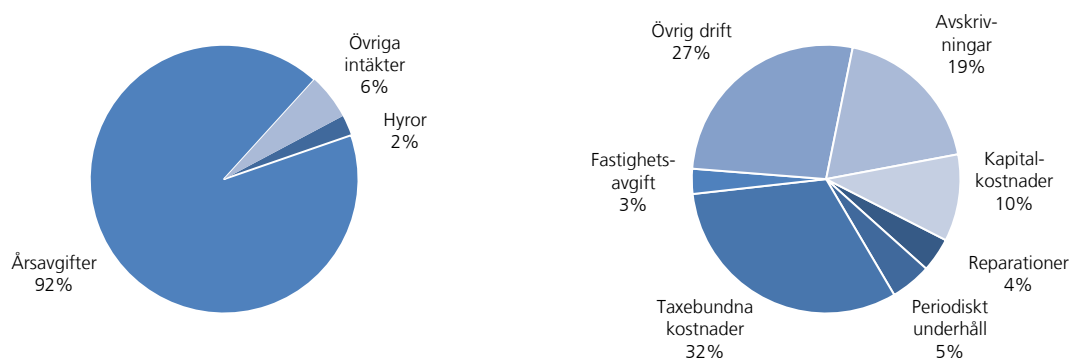
Föreningens ekonomi är i fas och inga planerade avgiftshöjningar finns.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 980 185	4 647 705
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 084 303	6 280 534
Finansiella intäkter	106	69
Minskning kortfristiga fordringar	3	11 427
Ökning av kortfristiga skulder	28 071	0
	6 112 483	6 292 030
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 969 162	4 148 095
Finansiella kostnader	590 263	530 151
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	268 992
Minskning av långfristiga skulder	868 000	868 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	144 312
	5 427 425	5 959 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 665 243	4 980 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	685 058	332 480

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Målning av grunden har genomförts på samtliga huskroppar. Samtidigt byttes skärmtaken ut ovanför portarna 2A och 2B.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	635	686	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	508	610	655	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 422	4 520	4 993	5 096
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	87	90	99	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	81	79	78	84
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	60	50	83
Soliditet (%)	6	5	4	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	465	544	7	-253
Nettoomsättning (tkr)	6 084	6 093	6 092	5 538

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	512 594	321 840	-131 086	321 840
S:a bundet eget kapital	2 290 594	321 840	-131 086	2 099 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-171 641	-321 840	674 907	-524 708
Årets resultat	464 587	464 587	-543 821	543 821
S:a fritt eget kapital	292 946	142 747	131 086	19 113
S:a eget kapital	2 583 540	464 587	0	2 118 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	464 587
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-321 840</u>
summa balanserat resultat	142 747

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

<u>278 125</u>
420 872

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 084 303	6 092 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	187 577
Summa rörelseintäkter		6 084 303	6 280 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 351 839	-3 464 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 942	-279 638
Personalkostnader	Not 6	-385 380	-404 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 060 398	-1 058 536
Summa rörelsekostnader		-5 029 559	-5 206 631
RÖRELSERESULTAT		1 054 744	1 073 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 263	-530 151
Summa finansiella poster		-590 157	-530 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		464 587	543 821
ÅRETS RESULTAT		464 587	543 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 36 700 387	37 760 785
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	36 700 387	37 760 785
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 705 387	37 765 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 591 249	3 906 194
Summa kortfristiga fordringar	4 591 249	3 906 194
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 089 123	1 089 123
Summa kassa och bank	1 089 123	1 089 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 680 372	4 995 317
SUMMA TILLGÅNGAR	42 385 759	42 761 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 778 000	1 778 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	512 594	321 840
Summa bundet eget kapital		2 290 594	2 099 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-171 641	-524 708
Årets resultat		464 587	543 821
Summa fritt eget kapital		292 946	19 113
SUMMA EGET KAPITAL		2 583 540	2 118 953
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 145 140	39 013 140
Summa långfristiga skulder		38 145 140	39 013 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	868 000	868 000
Leverantörsskulder		172 222	198 095
Skatteskulder		17 172	14 007
Övriga skulder		62 287	39 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	537 398	509 662
Summa kortfristiga skulder		1 657 079	1 629 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 385 759	42 761 101

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande 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	2020	2019
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
Tak	25 år	25 år
Balkonger	50 år	50 år
Avfallsbehållare	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 599 603	5 599 602
Hyror lokaler	30 000	36 000
Hyror parkering	90 000	91 750
Hyror garage	31 050	31 960
Kabel-TV intäkter	333 792	333 792
Öresutjämning	-142	-147
	6 084 303	6 092 957

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	187 577
	0	187 577

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 212	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	67 500	63 000
	Snöröjning/sandning	15 394	59 094
	Städning entreprenad	261 505	221 360
	Myndighetstillsyn	2 550	22 175
	Bevakning	14 000	16 500
	Gemensamma utrymmen	1 493	7 361
	Sophantering	16 688	2 668
	Gård	8 919	3 243
	Serviceavtal	29 476	28 265
	Förbrukningsmateriel	13 599	22 002
		432 336	445 668
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 427	5 241
	Sophantering/återvinning	0	5 280
	Entré/trapphus	1 936	42 956
	Lås	30 699	13 609
	VVS	49 715	6 249
	Värmeanläggning/undercentral	1 575	1 825
	Ventilation	77 098	34 345
	Elinstallationer	8 683	29 913
	Tak	20 963	47 644
	Fasad	20 573	0
	Garage/parkering	0	23 125
	Skador/klotter/skadegörelse	1 387	1 613
	Vattenskada	0	169 406
		232 056	381 206
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	278 125	0
	Entré/trapphus	0	68 963
	VVS	0	56 498
	Balkonger/altaner	0	5 625
		278 125	131 086
	Taxebundna kostnader		
	El	186 327	220 855
	Värme	768 465	795 969
	Vatten	715 977	704 102
	Sophämtning/renhållning	98 500	147 040
	Grovsopor	10 689	17 329
		1 779 958	1 885 295
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 550	85 831
	Bredband	366 749	368 130
		456 299	453 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 066	167 138
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 351 839	3 464 354

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 286	4 876
	Tele- och datakommunikation	14 588	5 274
	Juridiska åtgärder	2 000	52 844
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hysesförluster	0	8
	Föreningskostnader	2 656	2 400
	Styrelseomkostnader	0	519
	Förvaltningsarvode	184 272	181 470
	Administration	13 870	19 832
	Konsultarvode	0	3 705
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 020	7 860
		231 942	279 638

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	154 200	153 700
	Löner	162 225	166 950
	Sociala kostnader	68 955	83 453
		385 380	404 103

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	144 000	144 000
	Förbättringar	916 398	891 739
	Inventarier	0	22 796
		1 060 398	1 058 536

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 998 050	53 729 058
	Nyanskaffningar	0	268 992
	Utgående anskaffningsvärde	53 998 050	53 998 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 237 265	-15 201 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 398	-1 035 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 297 663	-16 237 265
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 700 387	37 760 785
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 731 500	1 731 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 184 000	74 184 000
	Taxeringsvärde mark	33 832 000	33 832 000
		108 016 000	108 016 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 736 000	107 736 000
	Lokaler	280 000	280 000
		108 016 000	108 016 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	665 383	665 383
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	665 383	665 383
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-665 383	-642 587
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-22 796
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-665 383	-665 383
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 129	15 132
	Klientmedel hos SBC	4 576 120	3 891 062
		4 591 249	3 906 194

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	321 840	275 895
	Reservering enligt stadgar	321 840	321 840
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 086	-275 895
	Vid årets slut	512 594	321 840

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Sparbanken	1,630 %	14 100 000	14 400 000	2022-12-15
	Sparbanken	1,540 %	12 456 570	12 740 570	2065-02-28
	Sparbanken	1,540 %	12 456 570	12 740 570	2065-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		39 013 140	39 881 140	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-868 000	-868 000	
			38 145 140	39 013 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 673 140 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 022 000	42 022 000

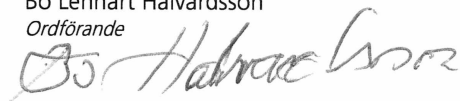
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	31 972	24 420
	Avgifter och hyror	505 426	485 242
		537 398	509 662

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 25 / 2 2021

Bo Lennart Halvardsson
Ordförande



Veronica Kerstin Margit Nordin
Sekreterare



Sara Maria Hallberg
Ledamot



Magnus Hans Harald Larsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2021



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 räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrgärdet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 förlöpande 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:

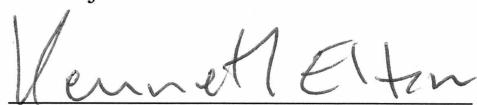
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

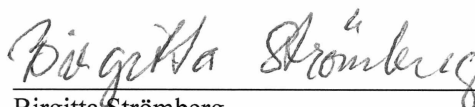
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Norrtälje den 27 februari 2021



Kenneth Elton
Intern revisor



Birgitta Strömberg
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 599 000	5 599 603	5 758 000
Hyror lokaler	12 000	30 000	36 000
Hyror parkering	88 000	90 000	90 000
Hyror garage	31 000	31 050	31 000
Kabel-TV intäkter	333 000	333 792	333 000
Öresutjämning	0	-142	0
	6 063 000	6 084 303	6 248 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 212	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-70 000	-67 500	-33 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-13 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-15 394	-90 000
Städning entreprenad	-231 000	-261 505	-245 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Myndighetstillsyn	-24 000	-2 550	0
Bevakning	-18 000	-14 000	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 493	-3 000
Garage	0	0	-1 000
Sophantering	-1 000	-16 688	0
Gård	-7 000	-8 919	-6 000
Serviceavtal	-30 000	-29 476	-35 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-13 599	-17 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-3 000
	-504 000	-432 336	-457 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-186 000	0	-160 000
Tvättstuga	0	-19 427	0
Entré/trapphus	0	-1 936	0
Lås	0	-30 699	0
VVS	0	-49 715	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 575	0
Ventilation	0	-77 098	0
Elinstallationer	0	-8 683	0
Tak	0	-20 963	0
Fasad	0	-20 573	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 387	-15 000
	-186 000	-232 056	-175 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-278 125	-300 000
	0	-278 125	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-230 000	-186 327	-221 000
Värme	-829 000	-768 465	-843 000
Vatten	-705 000	-715 977	-639 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-98 500	-88 000
Grovsopor	-19 000	-10 689	-8 000
	-1 883 000	-1 779 958	-1 799 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-89 550	-88 000
Bredband	-384 000	-366 749	-368 000
	-474 000	-456 299	-456 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-173 000	-173 066	-160 000
	-173 000	-173 066	-160 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 286	-5 000
Tele- och datakommunikation	-12 000	-14 588	-12 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-2 000	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Föreningskostnader	-3 000	-2 656	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-191 000	-184 272	-185 000
Administration	-21 000	-13 870	-17 000
Konsultarvode	10 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 020	-8 000
	-261 000	-231 942	-255 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-167 000	-162 225	-119 000
Styrelsearvode	-150 000	-152 100	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 400	-2 100	0
Arbetsgivaravgifter	-85 000	-68 955	-85 000
	-406 400	-385 380	-354 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-144 000	-144 000	-144 000
Förbättringar	-789 000	-916 398	-903 000
Inventarier	0	0	-46 000
	-933 000	-1 060 398	-1 093 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 820 400	-5 029 559	-5 049 000
RÖRELSERESULTAT	1 242 600	1 054 744	1 199 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	106	0
Låneräntor	-610 000	-590 262	-530 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-610 000	-590 157	-530 000
RESULTAT	632 600	464 587	669 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

