



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. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrgärdet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 Halvardsson	Ledamot	Omval på 2 år
Joachim Jern	Ledamot	
Magnus Hans Harald Larsson	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Halvardsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Augustinsson	Ordinarie Intern
Kenneth Elton	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

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.

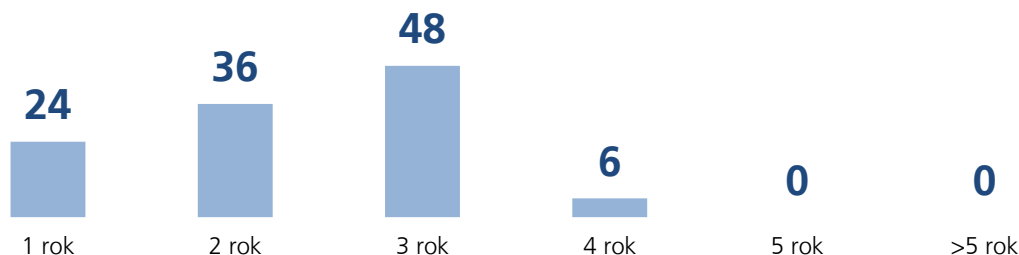
Byggnadsår och ytor

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 boyta och 59 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:

**Verksamhet i lokalerna**

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 2022 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Montering av staket	2022
Installation för laddstolpar	2022
Renovering av lekparken	2022
Utbyte av undercentral	2022
Gångväg mellan 8F och garaget	2021

Planerat underhåll	År
Förbättring av inomhusklimat	2023
Spolning av avloppssystemet	2024
Underhåll av parkeringen	2024
Fönsterbyten	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

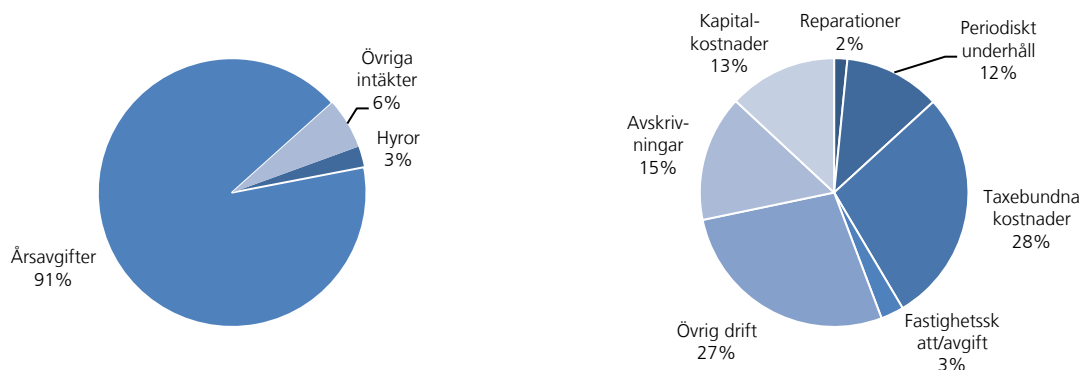
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 280 787	5 665 243
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 126 922	6 089 246
Finansiella intäkter	41 934	593
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 562
	6 168 856	6 109 401
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 834 524	4 015 387
Finansiella kostnader	879 978	607 649
Ökning av materiella anläggningstillgångar	187 265	0
Ökning av kortfristiga fordringar	66 811	2 820
Minskning av långfristiga skulder	797 000	868 000
Minskning av kortfristiga skulder	73 225	0
	6 838 803	5 493 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 610 840	6 280 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-669 947	615 544

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhåll:

Installation av laddstolpar, 6 st uttag.

Utbyte av undercentral.

Montering av staket vid tomtgräns.

Renovering av lekplats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	635	635	635
Hyror/m ² hyresrättsyta	610	610	508	610
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 233	4 323	4 422	4 520
Elkostnad/m ² totalyta	39	26	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	91	91	87	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	74	75	81	79
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	68	66	60
Soliditet (%)	6	7	6	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-563	406	465	544
Nettoomsättning (tkr)	6 114	6 089	6 084	6 093

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	905 500	349 191	0	556 309
S:a bundet eget kapital	2 683 500	349 191	0	2 334 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	306 444	-349 191	406 405	249 231
Årets resultat	-563 248	-563 248	-406 405	406 405
S:a fritt eget kapital	-256 803	-912 439	0	655 635
S:a eget kapital	2 426 697	-563 248	0	2 989 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-563 248
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	655 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 191
summa balanserat resultat	-256 803

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

784 750
527 947

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 114 322	6 089 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 600	200
Summa rörelseintäkter		6 126 922	6 089 246
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 929 114	-3 266 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 252	-249 644
Personalkostnader	Not 6	-609 159	-499 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 602	-1 060 398
Summa rörelsekostnader		-5 852 126	-5 075 785
RÖRELSERESULTAT		274 796	1 013 461
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 934	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 978	-607 649
Summa finansiella poster		-838 044	-607 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-563 248	406 405
ÅRETS RESULTAT		-563 248	406 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	34 622 388	35 639 989
Pågående byggnation	Not 9	187 265	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 809 653	35 639 989
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 814 653	35 644 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 032 913	5 209 613
Summa kortfristiga fordringar		4 032 913	5 209 613
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 662 687	1 089 123
Summa kassa och bank		1 662 687	1 089 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 695 600	6 298 736
SUMMA TILLGÅNGAR		40 510 253	41 943 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 778 000	1 778 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	905 500	556 309
Summa bundet eget kapital		2 683 500	2 334 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		306 444	249 231
Årets resultat		-563 248	406 405
Summa fritt eget kapital		-256 803	655 635
SUMMA EGET KAPITAL		2 426 697	2 989 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 480 140	23 777 140
Summa långfristiga skulder		36 480 140	23 777 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	868 000	14 368 000
Leverantörsskulder		107 250	235 776
Skatteskulder		2 632	3 501
Övriga skulder		20 913	0
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	604 621	569 364
Summa kortfristiga skulder		1 603 416	15 176 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 510 253	41 943 726

Noter

Belopp anges i svenska 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	5 599 603	5 599 603
Hyror lokaler	36 000	36 000
Hyror parkering	87 020	90 140
Hyror garage	32 200	29 650
Kabel-TV intäkter	333 792	333 792
Överlåtelse/pantsättning	25 841	0
Öresutjämning	-133	-139
	6 114 322	6 089 046

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	12 600	200
		12 600	200
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 250	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	74 590
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 750	0
	Snöröjning/sandning	100 875	65 244
	Städning entreprenad	221 360	241 620
	Städning enligt beställning	0	375
	Hissbesiktning	0	5 025
	Myndighetstillsyn	4 950	0
	Bevakning	11 970	15 188
	Gemensamma utrymmen	22 750	7 738
	Sophantering	4 250	8 000
	Gård	0	1 703
	Serviceavtal	39 864	29 764
	Förbrukningsmateriel	32 788	12 475
	Fordon	4 151	0
		480 957	461 722
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 485	8 066
	Lås	23 090	8 624
	VVS	23 904	3 013
	Värmeanläggning/undercentral	29 107	0
	Elinstallationer	9 867	1 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 216	3 400
	Balkonger/altaner	9 563	0
	Garage/parkering	0	7 771
	Vattenskada	0	74 129
		108 232	106 502
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	19 419
	Värmeanläggning	460 000	0
	Ventilation	0	29 764
	Elinstallationer	157 000	8 750
	Tak	3 471	0
	Fasad	0	41 873
	Mark/gård/utemiljö	164 279	148 677
		784 750	248 483
	Taxebundna kostnader		
	El	346 367	228 681
	Värme	810 735	808 402
	Vatten	656 344	670 288
	Sophämtning/renhållning	79 419	96 063
	Grovsopor	9 796	19 830
		1 902 661	1 823 264

Not 4		2022	2021
Forts.	DRIFTSKOSTNAD		
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	102 297	94 470
	Bredband	362 520	362 520
		464 817	456 990
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	187 696	169 126
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 929 114	3 266 087
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 008	6 252
	Tele- och datakommunikation	27 117	9 424
	Juridiska åtgärder	9 204	8 250
	Inkassering avgift/hyra	1 543	508
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	192 458	188 292
	Administration	50 242	6 774
	Konsultarvode	0	21 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 230	8 100
		296 252	249 644
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 200	204 200
	Löner	259 599	192 888
	Sociala kostnader	145 360	100 667
	Övriga personalkostnader	0	1 901
		609 159	499 656
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	145 321	144 000
	Förbättringar	872 280	916 398
		1 017 602	1 060 398

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 998 050	53 998 050
	Utgående anskaffningsvärde	53 998 050	53 998 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 358 061	-17 297 663
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 017 602	-1 060 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 375 662	-18 358 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 622 388	35 639 989
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 731 500	1 731 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 301 000	74 184 000
	Taxeringsvärde mark	36 096 000	34 152 000
		116 397 000	108 336 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 000 000	108 056 000
	Lokaler	397 000	280 000
		116 397 000	108 336 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	187 265	0
		187 265	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-665 383
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-665 383	-665 383
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Löneförskott	22 880	0	
	Skattekonto	15 064	17 949	
	Momsavräkning	46 816	0	
	Klientmedel hos SBC	2 893 425	4 141 140	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524	
		4 032 913	5 209 613	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	556 309	512 594	
	Reservering enligt stadgar	349 191	321 840	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-278 125	
	Vid årets slut	905 500	556 309	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Sparbanken	2,990 %	13 500 000	13 800 000
	Sparbanken	3,150 %	11 959 570	12 172 570
	Sparbanken	3,140 %	11 888 570	12 172 570
	Summa skulder till kreditinstitut		37 348 140	38 145 140
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-868 000	-14 368 000
			36 480 140	23 777 140
				Villkors- ändringsdag
				2025-06-30
				2026-06-30
				2065-02-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 008 140 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 022 000	42 022 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	55 974	0
	Sophämtning	18 607	0
	Ränta	61 672	31 242
	Avgifter och hyror	468 368	529 872
	Juridiska åtgärder	0	8 250
		604 621	569 364

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhållsarbeten:

Förbättring av inomhusklimatet med OVK-besiktning, rensning av alla ventilationsledningar och byte av ventilationsdon.

Spolning av avloppssystemet.

Underhåll av parkeringen.

Fönsterbyten.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2023

Bo Halvardsson
Ledamot

Joachim Jern
Ledamot

Magnus Hans Harald Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jessica Augustinsson
Intern revisor

Kenneth Elton
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 2022.

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 2022-12-31 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 2022 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 tryggt 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 enligt den elektroniska signeringen

Kenneth Elton
Intern revisor

Jessica Augustinsson
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 fastighetsskötsel.

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se