

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 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 boendenytta.

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 Norrvikens Pärla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lena Christine Sundin	Ledamot
Sven Arvid Törnberg	Ordförande
Lena Katarina Östberg	Ledamot

Karl Gunnar Askell	Suppleant
Anders Ivar Axel Lindwall	Suppleant
George Alexandru Stanciu	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

George Alexandru Stanciu, Sven Arvid Törnberg och Lena Katarina Östberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Gunnar Askill
Lars Sundin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mården 3	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa med byte till Brandkontoret fr o m 2020-09-01.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

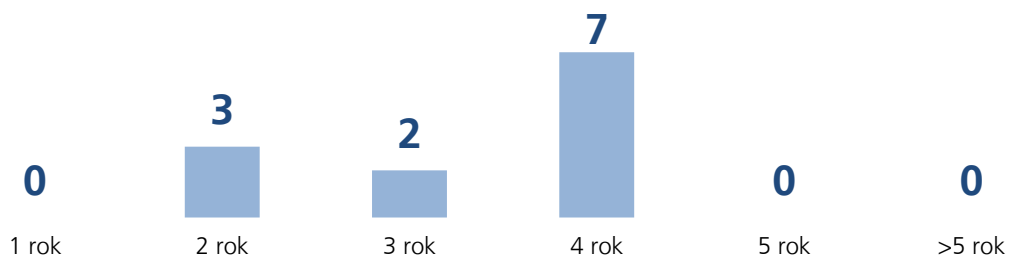
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 024 m², varav 1 014 m² utgör lägenhetsyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Kasama

Föreningens ekonomi

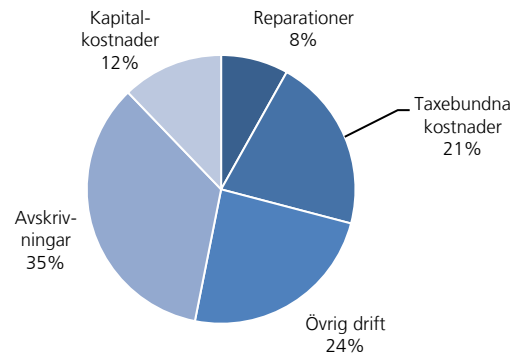
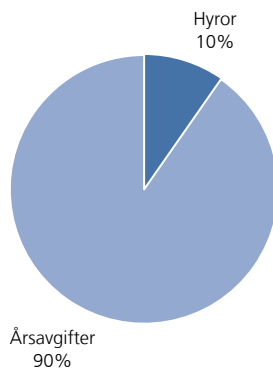
Föreningens rörliga lån amorterades med 230 000 SEK i mars 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	537 998	527 994
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	661 956	665 556
Finansiella intäkter	0	449
Minskning kortfristiga fordringar	0	29
Ökning av kortfristiga skulder	1 018	14 269
	662 974	680 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	492 297	627 279
Finansiella kostnader	112 291	96 308
Minskning av långfristiga skulder	230 000	0
	834 588	723 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	366 384	537 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-171 614	10 004

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda arbeten under räkenskapsåret är:

Linjemålning av parkeringsplatser i samband med planerad flytt av handikapparkeringsplats.

Byte från kvicksilverlampor till LED-lampor på 8 belysningsstolpar utomhus.

Byte av pump till värmebatteriet för ventilationen.

Gräsmattan lagd på den grusplan där gungställningen tidigare stått.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590	590	590
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 649	8 876	8 876	9 931
Elkostnad/m ² totalyta	28	38	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta*	113	117	121	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	29	28	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	95	97	132
Soliditet (%)	74	74	74	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-263	-378	588	-128
Nettoomsättning (tkr)	662	666	673	667

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 014 m² bostäder och 10 m² lokaler.

*Del av den minskade värmekostnaden avser förflyttning av kostnaden för serviceavtalet från taxebundna kostnader till fastighetskostnaderna.

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	26 457 325	0	0	26 457 325
Fond för yttre underhåll	83 525	64 000	-208 475	228 000
S:a bundet eget kapital	26 540 850	64 000	-208 475	26 685 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-531 569	-64 000	-116 152	-351 417
Årets resultat	-262 965	-262 965	324 627	-324 627
S:a ansamlad förlust	-794 534	-326 965	208 475	-676 044
S:a eget kapital	25 746 316	-262 965	0	26 009 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-262 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-467 568
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 000
summa balanserat resultat	-794 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-794 533
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	661 956	665 556
Summa rörelseintäkter		661 956	665 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-433 945	-564 204
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 352	-63 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-320 333	-320 333
Summa rörelsekostnader		-812 630	-947 612
RÖRELSERESULTAT		-150 674	-282 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 291	-96 308
Summa finansiella poster		-112 291	-95 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 965	-377 915
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	53 288
		0	53 288
ÅRETS RESULTAT		-262 965	-324 627

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	34 284 993	34 605 326
Summa materiella anläggningstillgångar	34 284 993	34 605 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 284 993	34 605 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	274 121	214 735
Summa kortfristiga fordringar	274 121	214 735
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	92 263	323 263
Summa kassa och bank	92 263	323 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	366 384	537 998
SUMMA TILLGÅNGAR	34 651 377	35 143 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 457 325	26 457 325
Fond för yttre underhåll	Not 8	83 525	228 000
Summa bundet eget kapital		26 540 850	26 685 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-531 569	-351 417
Årets resultat		-262 965	-324 627
Summa fritt eget kapital		-794 534	-676 044
SUMMA EGET KAPITAL		25 746 316	26 009 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	2 535 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		2 535 000	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	6 235 000	0
Leverantörsskulder		83 560	110 358
Skatteskulder		800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	50 701	23 685
Summa kortfristiga skulder		6 370 061	134 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 651 377	35 143 324

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).

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	597 768	597 768
Hyror parkering	54 000	57 600
Hyror garage	10 200	10 200
Öresutjämning	-12	-12
	661 956	665 556

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 698	48 088
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 431	22 155
	Snöröjning/sandning	5 553	14 106
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 000	0
	Hissbesiktning	850	1 275
	Myndighetstillsyn	0	6 500
	Gemensamma utrymmen	0	696
	Sophantering	1 000	888
	Gård	1 319	2 487
	Serviceavtal	4 709	3 125
	Förbrukningsmateriel	14 174	2 358
	Teleport/hissanläggning	1 750	2 625
		137 484	104 303
	Reparationer		
	Lås	254	7 151
	VVS	-1	0
	Värmeanläggning/undercentral	19 125	3 552
	Ventilation	17 402	17 522
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	374
	Hiss	5 671	2 291
	Fönster	18 125	0
	Mark/gård/utemiljö	10 125	0
	Garage/parkering	4 768	0
		75 469	30 890
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	106 810
	Tak	0	101 665
		0	208 475
	Taxebundna kostnader		
	El	28 481	38 636
	Värme	115 678	119 136
	Vatten	35 232	29 557
	Sophämtning/renhållning	14 590	9 684
		193 981	197 012
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 891	19 204
	Kabel-TV	4 320	4 320
		26 211	23 524
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	800	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	433 945	564 204

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	406	200
	Styrelseomkostnader	0	917
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 859
	Förvaltningsarvode	36 616	35 492
	Administration	2 330	2 230
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 000	0
		58 352	63 075
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	320 333	320 333
		320 333	320 333
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 527 325	36 527 325
	Utgående anskaffningsvärde	36 527 325	36 527 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 921 999	-1 601 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 333	-320 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 242 332	-1 921 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 284 993	34 605 326
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 494 000	4 494 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 060 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	6 220 000	4 320 000
		22 280 000	17 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	17 520 000
	Lokaler	80 000	0
		22 280 000	17 520 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Klientmedel hos SBC	274 121	214 735
		274 121	214 735

Not 8			2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början			228 000	164 000
Reservering enligt stadgar			64 000	64 000
Reservering enligt stämmobeslut			0	0
lanspråktagande enligt stadgar			0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut			-208 475	0
Vid årets slut			83 525	228 000

Not 9			2020-06-30	2019-06-30	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag	
Swedbank	1,310 %	2 535 000	2 535 000	2021-11-25	
Swedbank	1,140 %	2 535 000	2 535 000	2020-11-25	
Swedbank	1,070 %	3 700 000	3 930 000	Rörligt	
Summa skulder till kreditinstitut		8 770 000	9 000 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 235 000	0		
		2 535 000	9 000 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 770 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10			2020-06-30	2019-06-30
STÄLLDA SÄKERHETER				
Fastighetsinteckningar			20 000 000	20 000 000

Not 11			2020-06-30	2019-06-30
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Ränta			738	786
Avgifter och hyror			55 163	22 899
Upplupna kostnader			-5 200	0
			50 701	23 685

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Inga större underhållsarbeten planerade.	

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 25,9 2020



Lena Christine Sundin
Ledamot



Sven Arvid Törnberg
Ordförande



Lena Katarina Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 10 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Norrvikens Pärla, org.nr 769622-8498.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Norrvikens Pärla för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni
2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat
för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen
är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norrvikens
Pärla för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

U

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 oktober 2020



Carina Toresson

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE