

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Norrgården i Jönköping

716403-1606

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården i Jönköping, 716403-1606 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Norrgården har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1980-11-28.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Norrgården 1 och 4 i Jönköping som uppfördes 1980-83. Fastigheten består av 107 lägenheter.

Adresser: Lovisagatan 101-209.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
7	2	400,6
40	3	3231
50	4	5168,6
10	5	1185
107		9 985,2

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 1 259 640 kr.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 7 maj 2019

Youssef Ammar	Styrelseordförande
Malin Renström	Ledamot
Mari Karlsson	Ledamot
Erik Nilsson	Ledamot
Inger Malmgren	Ledamot
Ulrika Herentz	Suppleant
Cecilia Hultqvist	Suppleant
Claes-Uno Johansson	Suppleant

Under året har det hållits 12 protokoll ink stämman.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Sandra Hvitman

Valberedning

Anders Strandh

Carl-Johan Nyblom

Marie Andersson Wessman

Malin Helmer

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 PBB.

Investeringar och underhåll 2019

- Linjemålning av parkeringsytor
- Skyltar för besökare
- Omläggning av markplattor vid hus 117
- Asfaltering vid hus 209
- Monterat nya armaturer för utebelysning vid hus 117, 119 & 209
- Ny garageportmotor
- Tre nya skåp för hjärtstartare
- Ny motor till fläkt hus 111

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	2 194 830	7 329 368	2 643 540	710 974	12 878 711
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			10 973	-710 974	
Underhållsfond, avsättning		700 000			
Årets resultat				1 259 640	1 259 640
Belopp vid årets slut	2 194 830	8 029 368	2 654 513	1 259 640	14 138 351

Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	6 219 427	6 214 930	6 144 998	5 657 452
Resultat efter finansiella poster	1 259 640	710 974	1 458 375	1 070 391
Soliditet, %	32,3	29,7	28,1	25,2
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	581	581	580	532
Lån, kr/m ²	2 861	2 940	3 018	3 095
Genomsnittlig skuldränta, %	1,4	1,3	1,3	1,5
Driftskostnad, kr/m ²	268	259	247	259
Kassalikviditet %	423	360	347	393

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 654 513
årets resultat	1 259 640
Totalt	3 914 153
Avsättning till fond för yttre underhåll	700 000
balanseras i ny räkning	3 214 154
Summa	3 914 154

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 8 029 368 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	6 198 618	6 192 018
Övriga intäkter		21 109	22 912
Summa rörelseintäkter		6 219 727	6 214 930
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 474 087	-4 016 996
Administrationskostnader	4	-224 206	-235 321
Löner och ersättningar	5	-257 562	-255 796
Avskrivningar av byggnader	6	-579 503	-579 503
Avskrivning inventarier	7	-20 850	-20 850
Summa rörelsekostnader		-4 556 208	-5 108 466
Rörelseresultat		1 663 519	1 106 464
Finansiella poster			
Räntekostnader		-403 879	-395 490
Summa finansiella poster		-403 879	-395 490
Resultat efter finansiella poster		1 259 640	710 974
Årets resultat		1 259 640	710 974

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 995 656	36 575 159
Inventarier	7	5 498	26 348
Summa materiella anläggningstillgångar		36 001 154	36 601 507
Summa anläggningstillgångar		36 001 154	36 601 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 527	13 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 490	171 200
Summa kortfristiga fordringar		208 017	185 091
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 532 420	6 534 796
Summa kassa och bank		7 532 420	6 534 796
Summa omsättningstillgångar		7 740 437	6 719 887
SUMMA TILLGÅNGAR		43 741 591	43 321 394

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		2 194 830	2 194 830
Fond yttre underhåll		8 029 368	7 329 368
Summa bundet eget kapital		10 224 198	9 524 198
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 654 513	2 643 540
Årets resultat		1 259 640	710 974
Summa fritt eget kapital		3 914 153	3 354 514
Summa eget kapital		14 138 351	12 878 712
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 776 854	28 569 447
Summa långfristiga skulder		27 776 854	28 569 447
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	788 776	782 604
Leverantörsskulder		389 563	530 529
Övriga skulder		10 925	10 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		637 122	549 177
Summa kortfristiga skulder		1 826 386	1 873 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 741 591	43 321 394

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Miljöstation	25
-Inventarier	5

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ärsavgifter bostäder	5 799 768	5 799 768
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	233 850	235 500
Internet	165 000	156 750
Summa avgifter och hyror	6 198 618	6 192 018

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	280 354	279 807
Värme	739 983	776 616
Vatten	412 903	409 846
Renhållning	211 101	210 662
Försäkring	113 063	121 318
Kabel-TV	390 030	285 806
Förbrukningsmaterial	89 292	86 848
Fastighetsskötsel entreprenad	431 132	396 281
Städning	-	2 031
Kostnader i samfälligheten	14 104	20 410
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>2 681 962</i>	<i>2 589 625</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	644 786	1 284 312
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>644 786</i>	<i>1 284 312</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>147 339</i>	<i>143 059</i>
Summa fastighetskostnader	3 474 087	4 016 996

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	150 816	150 687
Revision	12 250	12 250
Tele- och datakommunikation	5 128	4 830
Övriga förvaltningskostnader	56 012	67 554
Summa	224 206	235 321

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	162 748	159 248
Övriga arvoden projekt	44 400	44 400
Arbetsgivaravgifter	50 414	52 148
Summa	257 562	255 796

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	44 016 336	44 016 336
Mark	507 000	507 000
Nybyggnad miljöstation	500 000	500 000
Summa anskaffningsvärden	45 023 336	45 023 336
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 448 177	-7 868 674
Årets avskrivning byggnad	-579 503	-579 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 027 680	-8 448 177
Planenligt restvärde vid årets slut	35 995 656	36 575 159
Taxeringsvärden		
Byggnader	92 000 000	81 000 000
Mark	56 000 000	29 800 000
Summa taxeringsvärden	148 000 000	110 800 000

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	762 587	762 587
Vid årets slut	762 587	762 587
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-736 239	-715 389
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 850	-20 850
Vid årets slut	-757 089	-736 239
Redovisat värde vid årets slut	5 498	26 348

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank, 0030	1,09	2020-01-24	5 250 000	5 450 000
Swedbank, 0006	1,54	2022-01-24	6 585 680	6 810 832
Swedbank, 0048	1,32	2021-01-22	6 125 005	6 358 337
Swedbank, 5339	1,89	2023-02-10	5 270 296	5 346 233
Swedbank, 5347	1,16	rörligt	5 334 649	5 386 649
			28 565 630	29 352 051

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen

24 621 750

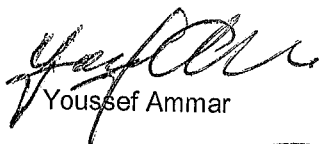
25 439 031

Ställda säkerheter

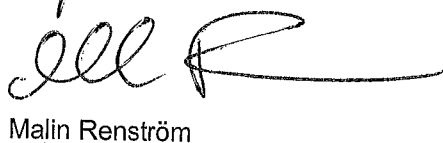
	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Norrgården 1 och 4	41 951 000	41 951 000
Summa ställda säkerheter	41 951 000	41 951 000

Underskrifter

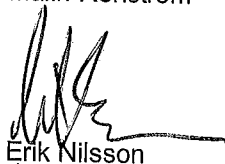
Jönköping 2020-04-08


Youssef Ammar

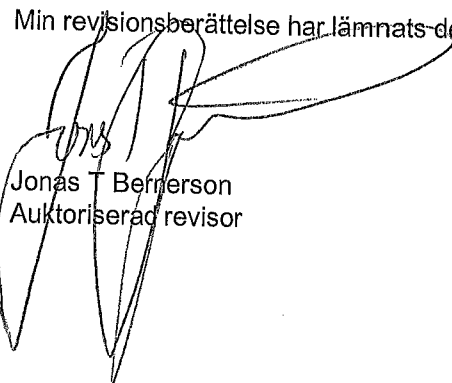

Mari Karlsson


Malin Renström


Inger Malmgren


Erik Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-21


Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrgården i Jönköping
Org.nr. 716403-1606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrgården i Jönköping för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Norrgården i Jönköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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:

- 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.

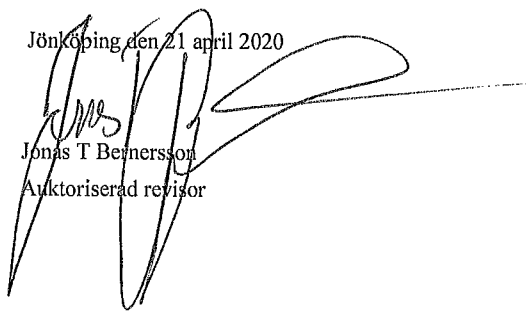
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grundar 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.

Jönköping den 21 april 2020


Jonas T. Bernersson
Auktoriserad revisor

