



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Norrskenet

2020

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen NORRSKENET

Tid: Tisdagen den 1 juni 2021, kl.19:00

Lokal: Enbart poströstning

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Brf Norrskenet
Org nr 769615-7382

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar

Sida

2
5
6
8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven Byström	Ordförande	2021
Lars Axelsson	Ledamot	2021
Anna Gunhardsson	Ledamot	2022
Gabriella Bacs	Ledamot	2021
Petra Jäkkä	Ledamot	2022
Hans Grawin	Suppleant	2021
Eva-Lotta Hallgren	Suppleant	2021
Lena Nordengren	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Därtill hölls en extra föreningsstämma 2020-09-08 i syfte att besluta om fasadrenovering.

Föreningens medlemmar har möjlighet att träffa styrelsen innan ordinarie styrelsemöten. Mötestiderna finns redovisade på föreningens hemsida.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-10.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedningen fram till nästa ordinarie stämma valdes Agneta von Hoffsten (sammankallande), Abed Makdesi och Johan Persson.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp; 141 900 kr, i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade fastigheten Miniräknaren 1 i Stockholms kommun den 24 september 2007.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 137 bostäder. I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Den totala boytan är 10 816 kvm. Föreningen disponerar 89 parkeringsplatser, varav 79 är belägna i garage. Värdeår 2008.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

4 st	1 rum och kök
52 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

AG

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Räknestickan 1 (AB Stockholms hem) och Räknestickan 2 (Brf Midnattssolen). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångtytor. Andelstalen är fastställda. Föreningens andel av garageanläggningen är 79 av det totala antalet parkeringsplatser i garageanläggningen.

Avtalet om övertagandet av gemensamhetsanläggningen är registrerat av Lantmäteriet. Från den 1 juni 2017 förvaltas anläggningen genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har sexton bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring AB.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Triennium Stockholm AB för snöröjning av marktytor samt med DB tak AB för snö- och isröjning av tak.

Avtal är även tecknat med Lafor AB avseende service på bergvärmeanläggningen, med Veterankraft AB avseende trädgårdsskötsel, Renew Service AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt med KEAB Gruppen AB avseende städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extra stämma genomfördes den 8 augusti där beslut fattades att genomföra en totalrenovering av fastighetens fasad med anledning av den fuktproblematik som tidigare konstaterats. Styrelsen fick mandat att förhandla fram samt teckna ett avtal med JM som kommer att genomföra renoveringen. Styrelsen fick även mandat av stämman att uppta ett nytt lån på maximalt tio miljoner kronor (10 000 000 kronor) för att bekosta renoveringen.

Styrelsen har engagerat en fastighetsjurist via Fastighetsägarna AB som bistår styrelsen i detta arbete. Medlemmarna informeras löpande genom föreningens nyhetsbrev om hur arbetet fortgår.

För vårt kontinuerliga brandskyddsarbete (SBA) har en brandsyn genomförts under hösten 2020 med godkänt resultat.

En underhållsbesiktning av fastigheten har genomförts i samarbete med Renew för 2020 och en underhållsplan har upprättats.

En spolning av fastighetens avloppsstammar har genomförts under hösten 2020.

Under hösten har nya bommar installerats för att minska oönskad genomfart på innergården. Vidare har sedumtaken på cykelförråden renoverats.

Ett större partytält har inköpts som främst är tänkt att användas i samband med föreningens stämmor och större informationsinsatser.

Föreningen har under hösten startat en Facebook - grupp för medlemmarna.

Gemensamhetslokalen har varit stängd under året p.g.a. Coronapandemin.

I föreningen har 16 överlåtelse genomförts under året till ett genomsnittligt pris av 36 876 kr per kvadratmeter. Föreningen har haft en andrahandsuthyrning under året.

Föreningen har omförhandlat tre av föreningslån under året. Resultatet blev att räntekostnaden för lånen sänktes med cirka 200 000 kronor/år. Totalt har föreningen lån på cirka 107 500 000 kronor.

De två gårdsdagarna (en på våren och en på hösten) som planerats har p.g.a. Coronapandemin ställts in. Däremot har vid två tillfällen under året en container ställts upp där föreningens medlemmar har kunnat slänga grovsoopor.

Styrelsen har utarbetat en budget för 2021 som innebär att årsavgifterna behålls oförändrade tillsvidare. Även garage- och parkeringsavgifter behålls oförändrade tillsvidare.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	7 571 834	7 033 385	7 643 125	7 626 564
Resultat efter finansiella poster	kr	159 721	-368 265	562 134	538 136
Soliditet	%	68	68	67	67
Likviditet	%	420	344	300	212
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	645	645	645	645
Låneskuld per totala kvm	kr	9 955	10 033	10 209	10 287
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	4	8	10	4
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Förändringar i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	89 230 000	132 915 000	3 837 987	2 811 863	-368 265
Reservering till yttre fond			487 000	-487 000	
Anspråkstagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-368 265	368 265
Årets resultat					159 721
Belopp vid årets utgång	89 230 000	132 915 000	4 324 987	1 956 598	159 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 956 598
Årets resultat	159 721
	<u>2 116 319</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (45,03 kr/kvm)	487 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-228 517
I ny räkning balanseras	1 857 836
	<u>2 116 319</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	159 721
Dispositioner	-258 483
Årets resultat efter dispositioner	<u>-98 762</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

4 583 470

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 571 834	7 033 385
Summa rörelseintäkter		7 571 834	7 033 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 948 852	-3 251 383
Periodiskt underhåll	5	-228 517	0
Övriga externa kostnader	6	-421 073	-252 841
Arvoden och personalkostnader	7	-174 111	-179 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 440 997	-2 416 223
Summa rörelsekostnader		-6 213 550	-6 099 973
Rörelseresultat		1 358 284	933 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 753	48 913
Räntekostnader		-1 258 316	-1 350 590
Summa finansiella poster		-1 198 563	-1 301 677
Resultat efter finansiella poster		159 721	-368 265
Årets resultat		159 721	-368 265
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		159 721	-368 265
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		228 517	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-487 000	-487 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-98 762	-855 265

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

222 145 000

222 145 000

Fond för yttre underhåll

4 324 987

3 837 987

Summa bundet eget kapital

226 469 987

225 982 987

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 956 598

2 811 863

Årets resultat

159 721

-368 265

Summa fritt eget kapital

2 116 319

2 443 598

Summa eget kapital

228 586 306

228 426 585

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

83 222 491

107 677 364

Summa långfristiga skulder

83 222 491

107 677 364

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

24 454 873

842 524

Leverantörsskulder

230 335

191 282

Skatteskulder

19 898

18 841

Övriga skulder

15

73 627

63 457

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

953 434

979 026

Summa kortfristiga skulder

25 732 167

2 095 130

Summa eget kapital och skulder

337 540 964

338 199 079

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	t.o.m. år 2115
Cykelrum	10 år	t.o.m. år 2022
Bergvärme	40 år	t.o.m. år 2052
Styrsystem bergvärme	20 år	t.o.m. år 2032
Lekutrustning	10 år	t.o.m. år 2022
Inventarier (värmepump)	10 år	t.o.m. år 2022
El-laddstolpar 2019	3 år	t.o.m. år 2021
Elarmaturer	3 år	t.o.m. år 2021
Taggar/Fjärrkontroller	3 år	t.o.m. år 2021
El-laddstolpar 2020	3 år	t.o.m. år 2022

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsatt arbete med planering inför kommande fasadrenovering.
- Genomföra en radonmätning under första kvartalet 2021.
- Ventilationsfilter kommer att bytas i samtliga lägenheter under första halvåret 2021.
- Storstädning av trapphusen och gemensammahetsutrymmen kommer att genomföras första halvåret 2021.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 973 728	6 973 728
Hyror parkering	612 000	612 000
Övriga hyresintäkter (övernattningsrum)	3 750	21 550
Övriga intäkter	5 926	12 491
Brutto	7 595 404	7 619 769
Avgiftsfri månad	0	-581 144
Hyresförluster vakanser garage	-23 570	-4 940
Hyresförluster vakanser parkeringsplatser	0	-300
Summa nettoomsättning	7 571 834	7 033 385

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	307 739	550 408
Reparationer, löpande underhåll	642 368	550 053
Elavgifter	539 204	602 465
Uppvärmning	43 109	84 688
Vatten och avlopp	298 434	291 336
Renhållning	182 627	138 305
Försäkringar	156 343	137 574
Kostander för gemensamhetsanläggning	185 707	332 792
Kabel-TV/Internet	335 676	335 376
Övriga fastighetskostnader	27 103	7 818
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	230 543	220 569
Summa driftskostnader	2 948 853	3 251 384

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Sedumtak	150 981	0
Stamspolning	77 536	0
Summa periodiskt underhåll	228 517	0

A...

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förbrukningsinventarier	36 938	48 187
Kontorsmaterial	5 850	801
Kommunikation	10 167	10 552
Porto	1 100	630
Revision	15 200	13 200
Föreningsmöten	3 700	18 095
Ekonomisk och administrativ förvaltning	143 925	143 975
Övriga förvaltningskostnader	12 154	5 077
Konsultarvoden	185 848	6 175
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	1 007	1 007
Summa övriga externa kostnader	421 073	252 841

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	141 901	139 502
Sociala kostnader	32 210	40 024
Summa arvoden, personalkostnader	174 111	179 526

Not 8 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	59 574	48 401
Övriga ränteintäkter	179	512
Summa finansiella intäkter	59 753	48 913

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	328 385 724	330 662 095
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	246 902	337 205
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>328 632 626</u>	<u>330 999 300</u>
Summa anläggningstillgångar		328 632 626	330 999 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	540
Övriga fordringar	11	174	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 050	119 471
Klientmedel i SHB		8 674 453	6 975 413
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 797 677</u>	<u>7 095 546</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	110 661	104 233
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>110 661</u>	<u>104 233</u>
Summa omsättningstillgångar		8 908 338	7 199 779
Summa tillgångar		337 540 964	338 199 079

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 333 462	-13 057 091
Årets avskrivningar	-2 276 371	-2 276 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 609 833	-15 333 462
Utgående planenligt värde	<u>225 185 724</u>	<u>227 462 095</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	103 200 000	103 200 000
Utgående planenligt värde	103 200 000	103 200 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>328 385 724</u>	<u>330 662 095</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 477 000	146 477 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	64 000 000
	<u>210 477 000</u>	<u>210 477 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	3 477 000	3 477 000
	<u>210 477 000</u>	<u>210 477 000</u>
Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	822 057	575 000
Årets anskaffningar (laddstolpar GA/laddstolpar, elarmaturer, taggar/fjärrkontroller GA)	74 323	247 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	896 380	822 057
Ingående ackumulerade avskrivningar	-484 852	-345 000
Årets avskrivningar	-164 626	-139 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	246 902	337 205
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>246 902</u>	<u>337 205</u>

Brf Norrskenet
769615-7382

12(13)

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	114	122
Övriga fordringar - Fordran MBF kravavgift	60	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>174</u>	<u>122</u>

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handelsbanken Affärskonto	110 641	100 814
Handkassa	20	3 419
Summa Kassa och Bank	<u>110 661</u>	<u>104 233</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,25	2022-12-01	21 263 788
Stadshypotek	0,94	2028-12-30	21 091 291
Stadshypotek	0,72	2025-10-30	20 886 119
Stadshypotek	0,52	2023-12-30	20 723 725
Stadshypotek	1,31	2021-12-01	23 712 441
Summa skulder till kreditinstitut			107 677 364
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-842 524
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-23 612 349
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			83 222 491
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			103 464 744

A

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	120 900 000	120 900 000
Summa ställda säkerheter	120 900 000	120 900 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	24 831	24 410
Sociala avgifter	18 738	23 093
Övriga kortfristiga skulder	28 878	15 954
Skulder till MBF	1 180	0
Summa övriga kortfristiga skulder	73 627	63 457

Stockholm 2021-05-01



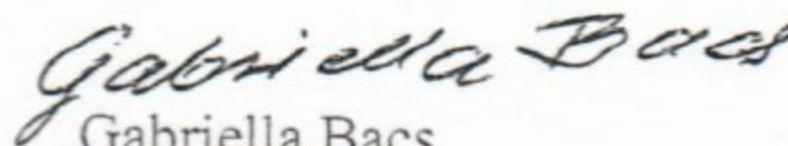
Sven Byström
Ordförande



Lars Axelsson
Ledamot



Anna Gunhardsson
Ledamot



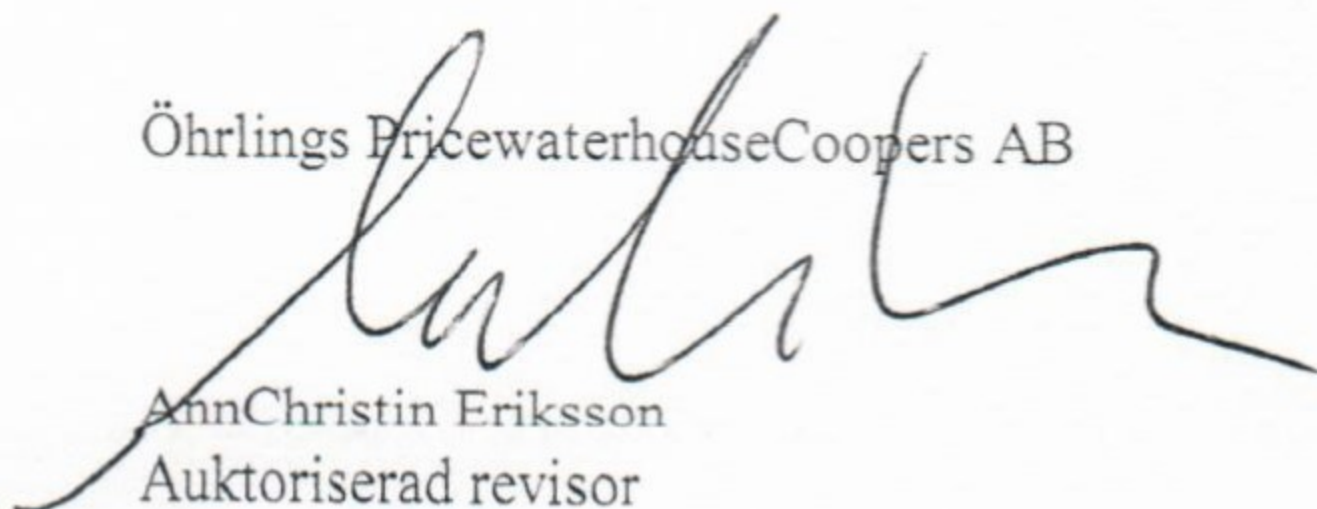
Gabriella Bacs
Ledamot



Petra Jäkkä
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrskenet, org.nr 769615-7382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrskenet för år 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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

- 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 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 Norrskenet för år 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse för Gemensamhetsanläggning (GA)

Under fastigheterna finns ett gemensamt garage för såväl vår egen förening som för grannföreningarna Brf Norrskenet och AB Stockholmshem. En gemensamhetsanläggning (GA) har bildats efter beslut av Lantmäteriverket den 1 juni 2017 för Brf Midnattssolen, Brf Norrskenet och AB Stockholmshem omfattande garage, markparkeringar samt gemensamma kör- och gångytor. Anläggningen förvaltas från den 1 juni 2017 genom delägarförvaltning. I beslutsgruppen för delägarförvaltningen är samtliga parter representerade. Beslutsgruppen handlägger frågor gällande utförande och drift av GA. Under året har beslutsgruppen träffats vid fyra tillfällen.

Ett avtal om delägarförvaltning mellan parterna i gemensamhetsanläggningen har tecknats. Brf Midnattssolen ansvarar för den ekonomiska förvaltningen av GA. I den ekonomiska förvaltningen ingår inte garageintäkter, kösystem, hyreskontrakt för garageplatser inkl. uppsägningar samt kontrakt för parkeringsplatser inkl. uppsägningar. Dessa frågor hanteras av vardera part. För de gemensamma kostnaderna för GA gäller självkostnadsprincipen. Fördelning av kostnader för GA sker efter fastställda andelstal. Eventuellt överskott ska fördelas proportionellt i förhållande till parternas andelstal. För arbetet med den ekonomiska förvaltningen utgår en ersättning med $\frac{1}{2}$ prisbasbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

Under 2018 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- Utbyte av befintligt skalskydd med nycklar har ersatts med Aptus nyckelbrickor och fjärrsändare.
- All belysningsarmatur har bytts ut i syfte att förbättra ljuset i garaget samt att minska energikostnaden då de nya armaturerna är av LED-typ. Samtidigt byttes detektorer för att tända belysning från ljuddetektorer till rörelsedetektorer, vilket innebär att nu släcks belysningen när ingen vistas i garaget.
- Garageporten har genomgått en total renovering efter att den blivit svårt skadad i samband med inbrott i garaget.
- Genom bidrag från Naturvårdsverket och deras program Klimatklivet har GA-föreningen erhållit bidrag på 50 procent av kostnaden i samband med att vi installerat 3 st laddstolpar med 6 laddplatser. Leverantör är Vattenfall InCharge.
- GA styrelsen beslutade också att för att motverka flera skador och inbrott montera 2 st videokameror i garaget. Dessa ligger online och bilderna sparas på server hos Safeteam.
- Under året har åtgärder vidtagits för att reparera portar och lås efter skadegörelse. En ombyggnad av den yttre låsstolpen har gjorts, genomgång och justering av fläktsystemet i garaget, uppsättning av farthinder. Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

Under 2019 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

En hel del reparationsarbeten har gjorts i garaget. Samtliga pelare har slipats och målats om. Ett 80-tal trasiga isolerplattor har bytts ut. Även skadade väggar har åtgärdats. På grund av upptäckt läckage kring rökluckorna under Stockholms Hems fastighet har arbete påbörjats för att åtgärda fuktskadorna. Arbetet kommer att avslutas i början av 2020.

Under 2020 har flera laddstolpar installerats och delfinansierats via Naturvårdsverkets Klimatklivet. Detta arbete utfördes efter semester perioden.

I garaget finns nu 18 laddstolpar installerade. Hittills är fyra av dessa platser uthyrda.

11

GA-föreningen har för 2021 tecknat följande avtal med entreprenörer

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Skötsel och städning av garage	Aimo Park Sweden AB	
Garageporten	(Q-park Sverige AB)	1/1-31/12 2021
Skalskydd Aptus system	UNA-portar	1/1-31/12 2021
Ventilation inkl filterbyte	Safeteam	1/1-31/12 2021
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Franska Bukten AB	1/1-31/12 2021
Kameraövervakning	Stockholmshem	
Laddstolpar	Safeteam	1/1-31/12 2021
Leverans av fjärrvärme	Vattenfall InCharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av el energi	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el nätavtal koncession	Vattenfall	1/1 2020-30/6 2023
Administration	Ellevio	tills vidare
	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2020 uppgår till 544 478 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem 157 155 kr

Brf Norrskenet 260 030 kr

Brf Midnattssolen 127 293 kr

Av resultaträkningen, samt tillhörande noter, framgår kostnaderna fördelade på olika kostnadsslag.

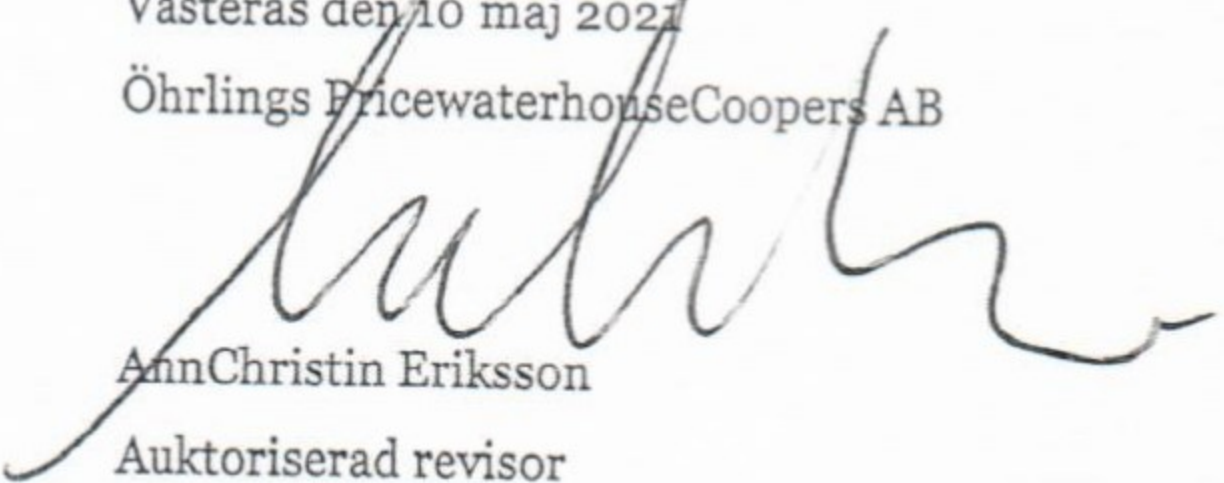
Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	544 478	685 052
Summa rörelseintäkter		544 478	685 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-352 193	-651 042
Övriga externa kostnader	3	-170 243	-11 968
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 042
Summa rörelsekostnader		-544 478	-685 052
<i>Rörelseresultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>



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.

Västerås den 10 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyror parkering	9 800	5 400
Uppvärmningsavgifter	111 965	70 513
Övriga intäkter	422 713	609 139
Brutto	544 478	685 052
Summa nettoomsättning	544 478	685 052

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	20 628	22 828
Reparationer, löpande underhåll	56 325	360 289
Elavgifter	114 849	97 857
Uppvärmning	111 965	70 513
Försäkringar (år 2019 40 115 kr, år 2018 40 099 kr)	48 426	88 214
Övriga fastighetskostnader	0	11 340
Summa driftskostnader	352 193	651 041

.. AB

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	158 135	0
Kontorsmaterial	0	1 479
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	1 608	1 208
Konsultarvoden	0	3 281
Övriga externa tjänster	10 500	6 000
Summa övriga externa kostnader	<u>170 243</u>	<u>11 968</u>

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	20 000
Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3)	2 042	2 042
Summa arvoden, personalkostnader	<u>22 042</u>	<u>22 042</u>