

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Norrskenet

2019

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen NORRSKENET

Tid: Torsdagen den 11 juni 2020, kl.19:00

Lokal: Innergården

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.

Beslut om att låta styrelsen undersöka möjligheten att installera solceller på fastighetens tak, se bilaga 1 för motion samt styrelsen svar.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Norrskenet
Org nr 769615-7382

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	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 2019-05-14, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven Byström	Ordförande	2020
Lars Axelsson	Ledamot	2021
Charlotte Byström Ünlü	Ledamot	2020
Gabriella Bacs	Ledamot	2021
Stefan Carlsson	Ledamot	2020
Hans Grawin	Suppleant	2020
Eva-Lotta Hallgren	Suppleant	2020
Lena Nordengren	Suppleant	2020

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

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp; 139 500 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.

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Räknestickan 1 (AB Stockholmshem) 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 Lantmäteriverket. 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 markytor samt med DB tak AB för snö- och isräddning 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

Styrelsen har beslutat att göra fuktmätningar i fastighetens fasader. Resultatet av mätningen visar förhöjda fuktvärden vilket föranlett styrelsen att gå vidare med att ställa krav gentemot JM att åtgärda fuktproblemen. Styrelsen har engagerat en fastighetsjurist via Fastighetsägarna AB som bistår styrelsen i detta arbete.

Medlemmarna informeras löpande genom föreningens nyhetsbrev om hur arbetet fortgår.

Styrelsen väntar fortfarande på hur JM tänker hantera frågan och har under året vi det juridiska ombudet stött på JM för att få svar.

För vårt kontinuerliga brandskyddsarbete (SBA) har en brandsyn genomförts under hösten 2019 med godkänt resultat.

En underhållsbesiktning av fastigheten har genomförts i samarbete med Renew Service AB under hösten 2019 och en underhållsplan har upprättats.

Ett förråd för trädgårdsredskap har byggts i anslutning till ett föreningens cykelförråd.

En inventering av samtliga låsbrickor och nycklar har genomförts av styrelsen i samarbete med föreningens medlemmar.

Gemensamhetslokalen har varit uthyrd 89 tillfällen under 2019. Uthyrningen har genererat en intäkt till föreningen på 21 550 kr.

I föreningen har 16 överlåtelser genomförts under året till ett genomsnittligt pris av 37 802 kr per kvadratmeter. Föreningen har inga pågående andrahandsuthyrningar.

Föreningen har omförhandlat ett av förenings lån. Resultatet blev att räntekostnaden på lånet sänktes med ca.100 000 kronor/år. Totalt har föreningen lån på 108 519 888 kronor.

Styrelsen fattade beslut om och utförde en extra amortering på 1 000 000 kronor på ett av föreningens lån.

Med anledning av föreningens goda ekonomi så har styrelsen fattat beslut om att december månad 2019 ska vara en avgiftsfri månad.

Två gårdsdagar (en på våren och en på hösten) har genomförts med städning, trädgårdsskötsel, mingel, korggrillning, fika med mera. Uppslutningen var bra och vi fick mycket utträttat. I samband med dessa dagar har det även funnits en container i anslutning till fastigheten där föreningens medlemmar har kunnat slänga grovsopor.

Styrelsen har utarbetat en budget för 2020 som innebär att årsavgifterna behålls oförändrade tills vidare. Även garage- och parkeringsavgifter behålls oförändrade tills vidare.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	7 033 385	7 643 125	7 626 564	7 621 646
Resultat efter finansiella poster	kr	-368 265	562 134	538 136	346 306
Soliditet	%	68	67	67	67
Likviditet	%	344	300	212	147
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	645	645	645	645
Låneskuld per totala kvm	kr	10 033	10 209	10 218	10 364
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	8	10	4	15
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	3 350 987	2 736 729	562 134
Reservering till yttre fond			487 000	-487 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				562 134	-562 134
Årets resultat					<u>-368 265</u>
Belopp vid årets utgång	89 230 000	132 915 000	3 837 987	2 811 863	-368 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 811 863
Årets resultat	-368 265
	<u>2 443 598</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (45,03 kr/kvm)	487 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	1 956 598
	<u>2 443 598</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-368 265
Dispositioner	-487 000
Årets resultat efter dispositioner	<u>-855 265</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 324 987
---	-----------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 033 385	7 643 125
Summa rörelseintäkter		7 033 385	7 643 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 251 383	-2 694 755
Övriga externa kostnader	5	-252 841	-549 102
Arvoden och personalkostnader	6	-179 526	-176 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 416 223	-2 333 871
Summa rörelsekostnader		-6 099 973	-5 753 938
Rörelseresultat		933 412	1 889 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48 913	41 627
Räntekostnader		-1 350 590	-1 368 680
Summa finansiella poster		-1 301 677	-1 327 053
Resultat efter finansiella poster		-368 265	562 134
Årets resultat		-368 265	562 134
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-368 265	562 134
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-487 000	-487 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-855 265	75 134

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	330 662 095	332 938 466
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	337 205	230 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	247 057
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>330 999 300</u>	<u>333 415 523</u>
Summa anläggningstillgångar		330 999 300	333 415 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		540	19 687
Övriga fordringar	11	122	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 471	118 599
Klientmedel i SHB		6 975 413	7 211 168
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 095 546</u>	<u>7 349 571</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	104 233	86 918
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>104 233</u>	<u>86 918</u>
Summa omsättningstillgångar		7 199 779	7 436 489
Summa tillgångar		338 199 079	340 852 012

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

222 145 000

222 145 000

Fond för yttre underhåll

3 837 987

3 350 987

Summa bundet eget kapital

225 982 987

225 495 987

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 811 863

2 736 729

Årets resultat

-368 265

562 134

Summa fritt eget kapital

2 443 598

3 298 863

Summa eget kapital

228 426 585

228 794 850

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

107 677 364

109 574 424

Summa långfristiga skulder

107 677 364

109 574 424

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

842 524

842 524

Leverantörsskulder

191 282

272 475

Skatteskulder

18 841

45 292

Övriga skulder

15

63 457

113 069

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

979 026

1 209 378

Summa kortfristiga skulder

2 095 130

2 482 738

Summa eget kapital och skulder

338 199 079

340 852 012

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	3 år	t.o.m. år 2021
Elarmaturer	3 år	t.o.m. år 2021
Taggar/Fjärrkontroller	3 år	t.o.m. år 2021

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsatt arbete med anledning av den fukt som upptäckts i fastighetens fasader.
- Utredda förutsättningarna för att installera solceller på fastighetens tak.
- Utredda förutsättningarna för att installera ett nytt bokningssystem för tvättstuga och uthyrningsrum.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 973 728	6 973 728
Hyror parkering	612 000	612 000
Övriga hyresintäkter (övernattningsrum)	21 550	31 500
Övriga intäkter	12 491	28 477
Brutto	7 619 769	7 645 705
Avgiftsfri månad	-581 144	0
Hyresförluster vakanser garage	-4 940	-2 580
Hyresförluster vakanser parkeringsplatser	-300	0
Summa nettoomsättning	7 033 385	7 643 125

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	550 408	475 956
Reparationer, löpande underhåll	550 053	420 574
Elavgifter	602 465	524 959
Uppvärmning	84 688	111 836
Vatten och avlopp	291 336	289 129
Renhållning	138 305	134 006
Försäkringar	137 574	132 446
Kostnader för gemensamhetsanläggning	332 792	218 183
Kabel-TV/Internet	335 376	250 299
Övriga fastighetskostnader	7 818	11 321
Fastighetsavgift/fastighetsskatt *	220 569	126 046
Summa driftskostnader	3 251 384	2 694 755

* År 2017 omprövades fastighetsskatt avseende garage, för år 2013-2017, varför kostnaden påverkades år 2018. Därtill har föreningen börjat betala full fastighetsavgift för bostäderna fr.o.m. år 2019.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Förbrukningsinventarier	48 187	0
Kontorsmaterial	801	2 762
Kommunikation	10 552	9 784
Porto	630	558
Revision	13 200	12 700
Föreningsmöten	18 095	14 659
Ekonomisk och administrativ förvaltning	143 975	141 625
Övriga förvaltningskostnader	5 077	7 296
Konsultarvoden	6 175	354 636
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga externa kostnader	1 007	0
Summa övriga externa kostnader	252 841	549 102

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	139 502	136 502
Sociala kostnader	40 024	39 708
Summa arvoden, personalkostnader	179 526	176 210

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	48 401	40 053
Övriga ränteintäkter	512	1 574
Summa finansiella intäkter	48 913	41 627

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 057 091	-10 780 720
Årets avskrivningar	-2 276 371	-2 276 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 333 462	-13 057 091
Utgående planenligt värde	227 462 095	229 738 466
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	330 662 095	332 938 466
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 477 000	142 168 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	54 000 000
	210 477 000	196 168 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	207 000 000	193 000 000
Lokaler	3 477 000	3 168 000
	210 477 000	196 168 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	575 000	575 000
Omklassificering/Årets anskaffningar (laddstolpar, elarmaturer, taggar/fjärrkontroller GA)	247 057	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	822 057	575 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-345 000	-287 500
Årets avskrivningar	-139 852	-57 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-484 852	-345 000
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>337 205</u>	<u>230 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	247 057	0
- Inköp - Laddstolpar garage	0	33 254
- Inköp - Elarmaturer garage	0	158 155
- Inköp - Taggar/fjärrkontroller garage	0	55 648
- Omklassificeringar - Laddstolpar, Elarmaturer, Taggar/fjärrkontroller garage	-247 057	0
Utgående anskaffningsvärden	0	247 057
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>247 057</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	122	117
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>122</u>	<u>117</u>

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handelsbanken Affärskonto	100 814	79 118
Handkassa	3 419	7 800
Summa Kassa och Bank	<u>104 233</u>	<u>86 918</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	21 333 832
Stadshypotek	0,95	2020-03-20	21 325 683
Stadshypotek	1,43	2020-10-30	21 105 971
Stadshypotek	0,618	2020-12-30	20 941 869
Stadshypotek	1,31	2021-12-01	23 812 533
Summa:			108 519 888
Avgår kortfristig del			-842 524
Summa skulder till kreditinstitut			107 677 364
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			104 307 268

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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	<u>120 900 000</u>	<u>120 900 000</u>

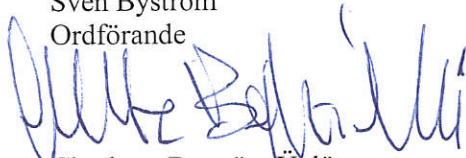
Not 15 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	24 410	23 886
Sociala avgifter	23 093	23 047
Övriga kortfristiga skulder	15 954	65 036
Skulder till MBF	0	1 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>63 457</u>	<u>113 069</u>

Stockholm 2020-04-13



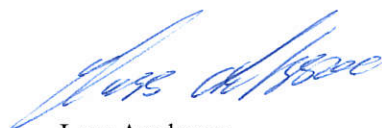
Sven Byström
Ordförande



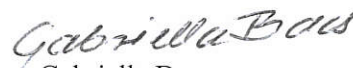
Charlotte Byström Ünlü
Ledamot



Stefan Carlsson
Ledamot



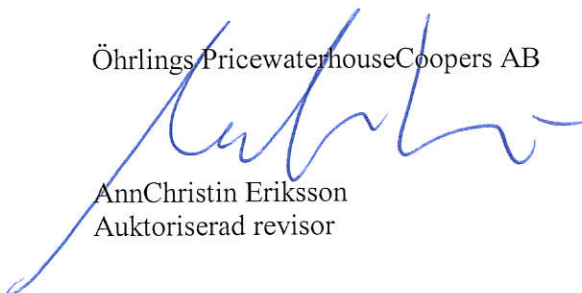
Lars Axelsson
Ledamot



Gabriella Bacs
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15.

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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

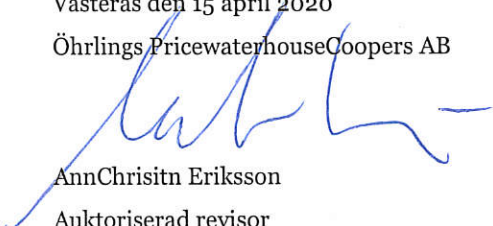
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



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 15 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChrisitn Eriksson

Auktoriserad revisor

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 gångtytor. 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.

Representanter för respektive delägare har under 2019 varit

William Larson Brf Midnattssolen

Sven Skogwik Brf Midnattssolen

Zrian Shawani Stockholmshem

Gabriella Bacs Brf Norrskenet

Hans Grawin Brf Norrskenet

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 ½ 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 skada 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 en hel del reparationsarbeten 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.

I garaget finns nu sex laddplatser installerade. Hittills är fyra av dessa platser uthyrda.

GA-föreningen har för 2020 tecknat följande avtal med entreprenörer

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Skötsel och städning av garage	Aimo Park Sweden AB (Q-park Sverige AB)	1/1 - 31/12 2020
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2020
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1 - 31/12 2020
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2020
Kameraövervakning	Safeteam	1/1 - 31/12 2020
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av värme	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017 - 30/6 2020
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Administration	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2019 uppgår till 685 052 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem 208 516 kr

Brf Norrskenet 314 925 kr

Brf Midnattssolen 161 612 kr

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	685 052	975 168
Summa rörelseintäkter		685 052	975 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-651 042	-386 592
Övriga externa kostnader	3	-11 968	-565 826
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 750
Summa rörelsekostnader		-685 052	-975 168
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hyror parkering	5 400	0
Uppvärmningsavgifter	70 513	117 107
Övriga intäkter	609 139	858 061
Brutto	685 052	975 168
Summa nettoomsättning	685 052	975 168

Not 2 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	22 828	26 298
Reparationer, löpande underhåll	360 289	98 348
Elavgifter	97 857	144 839
Uppvärmning	70 513	117 107
Försäkringar (år 2019 44 115 kr, år 2018 44 099 kr)	88 214	0
Övriga fastighetskostnader	11 340	0
Summa driftskostnader	651 041	386 592

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Förbrukningsinventarier	0	565 826
Kontorsmaterial	1 479	0
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	1 208	0
Konsultarvoden	3 281	0
Övriga externa tjänster	6 000	0
Summa övriga externa kostnader	11 968	565 826

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01 -2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	19 478
Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3)	2 042	3 272
Summa arvoden, personalkostnader	<u>22 042</u>	<u>22 750</u>

Motion till Bostadsrättsföreningen Norrskenets årsmöte: Undersök möjligheter för solceller på taken!

Behovet av billig el kommer att öka allt eftersom allt fler bilar blir eldrivna, allt fler hjälpmedel styrs av elektronik och kommer att drivas el och batterier, som behöver laddas.

Styrelsen har förutseende nog redan installerat laddare för elbilar i garaget. Allt talar för att kapaciteten behöver byggas ut. Jag föreslår därför att styrelsen undersöker möjligheterna för att bygga solceller på taket medan det fortfarande är subventionerat. Samtidigt blir solcellerna billigare och blir, därmed, mer och mer lönsamma för elproducenterna.

Eventuellt kan installation av solceller göras i samarbete med de två andra föreningarna i kvarteret. Jag har hört talas om andra bostadsrättsföreningar som redan installerat solfångare på taken för att driva hissar, belysning och andra gemensamma elektriska installationer som föreningarna har.

Solfångartillverkarna brukar hävda att solcellerna genererar intäkter från den dag de sätts i bruk. Det senaste jag hört är att återbetalningstiden är åtta år, dvs solfångarna genererar så mycket el att man kan betala lån och etableringskostnader på åtta år, varefter man har ytterligare 22 år där elen är gratis, förutsatt att solfångarna håller i de trettio år man brukar beräkna livstiden till. Huruvida detta stämmer med verkligheten skulle en utredning kunna ge svar på.

Samuel Bross
Multrågatan 13 lgh 843
tel 073 70 80 156

Styrelsens yttrande

Styrelsen tillstyrker motionärens förslag på att undersöka de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att installera solceller på fastighetens tak. Styrelsen har kontaktat BRF Midnattssolen som också är intresserad av att göra en solcellsinstallation. Inför ett eventuellt beslut att göra en installation kommer ett underlag att presenteras på en ordinarie föreningsstämma eller så kommer en extra föreningsstämma att sammankallas om beslutet behöver fattas på annan tid under det aktuella verksamhetsåret.

Inkom till Styrelsen 2019-10-06