allabrf.se

MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning
med bilagor
för

Brf Norrskenet

2018

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen
NORRSKENET

Vällingby 2019-04-18

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen NORRSKENET

Tid: Tisdagen den 14 maj 2019, kl.19:00
Lokal: Servicehuset Tunet, Råckstavägen 30

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.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Norrskenet
Org nr 769615-7382

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- tilläggsupplysningar 8

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

SC SB

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 2018-05-28, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven Byström	Ordförande	2019
Lars Axelsson	Ledamot	2019
Charlotte Byström Ünlü	Ledamot	2019
Gabriella Bacs	Ledamot	2019
Stefan Carlsson	Ledamot	2020
Hans Grawin	Suppleant	2019
Eva-Lotta Hallgren	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 10 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 Agnets von Hoffsten sammankallande, Simon Lewis och Abed Makdesi.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp; 136 500 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 gångytor. Andelstalen är fastställda. Föreningens andel av garageanläggningen är 79 av det totala antalet parkeringsplatser i garageanläggningen.

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

Under räkenskapsåret har elva 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 Adriana AB för snöröjning av markytor samt med DB tak AB för snö- och isröjning av tak.
Avtal är tecknad med Lafor AB avseende service på bergvärmeanläggningen och med CEMI AB avseende trädgårdsskötsel.

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.

För vårt kontinuerliga brandskyddsarbete (SBA) har en brandsyn genomförts under hösten 2018 med godkänt resultat.

En underhållsbesiktning av fastigheten har genomförts i samarbete med Renew under hösten 2018 och en underhållsplan har upprättats.

Under 2018 har 6 eluttag för laddning av elbilar, en ny belysning, ett nytt inpasseringssystem och kameraövervakning installerats i garaget.

Förråden för cykelförvaring målades om utvändigt av medlemmarna på föreningens städdag.

Gemensamhetslokalen har varit uthyrd 126 dygn under 2018. Uthyrningen har genererat en intäkt till föreningen på 31 500 kr.

I föreningen har 12 överlåtelser genomförts under året till ett genomsnittligt pris av 35 747 kr per kvadratmeter. Föreningen har 3 pågående andrahandsuthyrningar.

Föreningens elavtal med Jämtkraft har omförhandlats. Avtalet med CEMI AB för trädgårdsskötsel har sagts upp. Styrelsen kommer att sköta en del av trädgårdsskötseln själv och köpa en del tjänster som t.ex. häckklippning och trädbeskärning på timme av Veterankraft AB.

Två gårdsdagar (en på våren och en på hösten) har genomförts med mingel, städning, trädgårdskötsel, korvgrillning, fika med mera. Uppslutningen var bra och vi fick mycket uträttat. 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 2019 som innebär att årsavgifterna behålls oförändrade tillsvidare. Även garage- och parkeringsavgifter behålls oförändrade tillsvidare.

SC SB

allabrf.se

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	7 643 125	7 626 564	7 621 646	8 397 067
Resultat efter finansiella poster	kr	562 134	538 136	346 306	355 032
Soliditet	%	67	67	67	67
Likviditet	%	300	212	147	88
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	645	645	645	716
Låneskuld per totala kvm	kr	10 209	10 218	10 364	10 484
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	10	4	15	8

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	89 230 000	132 915 000	3 001 571	2 548 009	538 136
Reservering till yttre fond			487 000	-487 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-137 584	137 584	
Balansering av föregående års resultat				538 136	-538 136
Årets resultat					562 134
Belopp vid årets utgång	89 230 000	132 915 000	3 350 987	2 736 729	562 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 736 729
Årets resultat	562 134
	3 298 863
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll (45,03 kr/kvm)	487 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	2 811 863
	3 298 863

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	562 134
Dispositioner	-487 000
Årets resultat efter dispositioner	75 134

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 3 837 987

SC SB

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 643 125	7 626 564
Summa rörelseintäkter		**7 643 125**	**7 626 564**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 694 755	-2 895 512
Periodiskt underhåll	5	0	-137 584
Övriga externa kostnader	6	-549 102	-211 842
Arvoden och personalkostnader	7	-176 210	-173 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 333 871	-2 333 871
Summa rörelsekostnader		**-5 753 938**	**-5 751 911**
Rörelseresultat		***1 889 187***	***1 874 653***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	41 627	29 891
Räntekostnader		-1 368 680	-1 366 408
Summa finansiella poster		**-1 327 053**	**-1 336 517**
Resultat efter finansiella poster		***562 134***	***538 136***
Årets resultat		***562 134***	***538 136***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	562 134	538 136
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	137 584
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-487 000	-487 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**75 134**	**188 720**

SC SB

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	332 938 466	335 214 837
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	230 000	287 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	247 057	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*333 415 523*	*335 502 337*
Summa anläggningstillgångar		**333 415 523**	**335 502 337**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 687	0
Övriga fordringar	12	117	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 599	92 393
Klientmedel i SHB		7 211 168	5 303 907
Summa kortfristiga fordringar		*7 349 571*	*5 396 593*
Kassa och bank			
Kassa och Bank	13	86 918	554 459
Summa kassa och bank		*86 918*	*554 459*
Summa omsättningstillgångar		**7 436 489**	**5 951 052**
Summa tillgångar		**340 852 012**	**341 453 389**

SC
SB

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 145 000	222 145 000
Fond för yttre underhåll		3 350 987	3 001 571
Summa bundet eget kapital		*225 495 987*	*225 146 571*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 736 729	2 548 009
Årets resultat		562 134	538 136
Summa fritt eget kapital		*3 298 863*	*3 086 145*
Summa eget kapital		**228 794 850**	**228 232 716**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	109 574 424	110 416 948
Summa långfristiga skulder		**109 574 424**	**110 416 948**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		842 524	842 524
Leverantörsskulder		272 475	777 108
Skatteskulder		45 292	179 603
Övriga skulder	16	113 069	46 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 209 378	958 282
Summa kortfristiga skulder		**2 482 738**	**2 803 725**
Summa eget kapital och skulder		**340 852 012**	**341 453 389**

SC SB

allabrf.se

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)

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.
- Öka säkerheten på fastighetens tak genom att montera fler gångbryggor och vajersystem för fallskydd.

SC SB

allabrf.se

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	6 973 728	6 973 728
Hyror parkering	612 000	612 000
Övriga hyresintäkter (övernattningsrum)	31 500	30 500
Övriga intäkter	28 477	3 386
Återförda reserveringar	0	22 250
Brutto	7 645 705	7 641 864
Hyresförluster vakanser garage	-2 580	-15 300
Summa nettoomsättning	**7 643 125**	**7 626 564**

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	475 956	423 212
Reparationer, löpande underhåll	420 574	368 385
Elavgifter	524 959	491 568
Uppvärmning	111 836	44 087
Vatten och avlopp	289 129	271 211
Renhållning	134 006	135 404
Försäkringar	132 446	127 633
Kostander för gemensamhetsanläggning *	218 183	552 392
Kabel-TV/Internet	250 299	221 940
Övriga fastighetskostnader	11 321	2 721
Fastighetsavgift/fastighetsskatt **	126 046	256 959
Summa driftskostnader	**2 694 755**	**2 895 512**

* Fr.o.m. 2017 samlas samtliga kostnader för GA i posten Kostnader för gemensamgetsanläggning. Dock har investeringar i garaget redovisats som tillgångar som skrivs av över tid. Se not 11.

** År 2017 omprövades fastighetsskatt avseende garage, för år 2013-2017, varför kostnaden påverkades detta år.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Stamspolning	0	94 211
Byte av fläkt i uppgång 17	0	43 373
Summa periodiskt underhåll	**0**	**137 584**

SC SB

allabrf.se

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier	0	9 101
Kontorsmaterial	2 762	656
Kommunikation	9 784	9 916
Porto	558	751
Revision *	12 700	7 134
Föreningsmöten	14 659	22 569
Ekonomisk och administrativ förvaltning	141 625	142 055
Övriga förvaltningskostnader	7 296	14 663
Konsultarvoden	354 636	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Summa övriga externa kostnader	**549 102**	**211 842**

* 5 566 kr för mycket reserverades för 2016, varför kostnaden för 2017 blev lägre. Därtill bytte föreningen revisor till PwC i Västerås, som ytterligare medför att kostnaden bev lägre 2017.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	136 502	134 152
Sociala kostnader	39 708	38 950
Summa arvoden, personalkostnader	**176 210**	**173 102**

Not 8 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	40 053	27 593
Övriga ränteintäkter	1 574	2 298
Summa finansiella intäkter	**41 627**	**29 891**

SC SB

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 780 720	-8 504 349
Årets avskrivningar	-2 276 371	-2 276 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 057 091	-10 780 720
Utgående planenligt värde	229 738 466	232 014 837
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	**332 938 466**	**335 214 837**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 168 000	142 168 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
	196 168 000	196 168 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	193 000 000	193 000 000
Lokaler	3 168 000	3 168 000
	196 168 000	196 168 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	575 000	575 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575 000	575 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-287 500	-230 000
Årets avskrivningar	-57 500	-57 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 000	-287 500
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**230 000**	**287 500**

SC SB

allabrf.se

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp - Laddstolpar garage	33 254	0
- Inköp - Elarmaturer garage	158 155	0
- Inköp - Ttaggar/fjärrkontroller garage	55 648	0
Utgående anskaffningsvärden	247 057	0
Redovisat värde	247 057	0

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	117	293
Summa övriga kortfristiga fordringar	**117**	**293**

Not 13 Kassa och Bank

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nordea Sparkonto företag	0	296
Handelsbanken Affärskonto	79 118	43 036
SBAB-konto BRF	0	503 379
Handkassa	7 800	7 748
Summa Kassa och Bank	**86 918**	**554 459**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	1,25	2022-12-01	21 403 876
Stadshypotek	0,95	90-dgr rörligt	22 560 075
Stadshypotek	1,43	2020-10-30	21 325 823
Stadshypotek	1,23	2019-12-30	21 214 549
Stadshypotek	1,31	2021-12-01	23 912 625

Summa:	110 416 948
Avgår kortfristig del	-842 524
Summa skulder till kreditinstitut	109 574 424
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	106 204 328

SC SB
Cg.

allabrf.se

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	120 900 000	120 900 000
Summa ställda säkerheter	**120 900 000**	**120 900 000**

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	23 886	23 516
Sociala avgifter	23 047	22 692
Övriga kortfristiga skulder	65 036	0
Skulder till MBF	1 100	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**113 069**	**46 208**

Stockholm 2019-04-15

Sven Byström
Ordförande

Lars Axelsson

Charlotte Byström Ünlü

Gabriella Bacs

Stefan Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

SC SB

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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.

allabrf.se

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2018 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.

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 17 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

allabrf.se

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 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 året 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 armatureran 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.

SC
SB

allabrf.se

GA-föreningen har för 2019 tecknat följande avtal med entreprenörer

Verksamhet	*Entreprenör*	*Avtalstid*
Skötsel och städning av garage	Q-park Sverige AB	1/1 - 31/12 2019
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2019
Skalskydd Aptus system	Safeteam Vällingby	1/1 - 31/12 2019
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2019
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Grönvård	1/1 - 31/12 2019
Kameraövervakning	Safeteam Vällingby	1/1 - 31/12 2019
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tillsvidare, ett år i taget
Leverans av fjärrvärme	Brf Midnattssolen	tillsvidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017 - 30/6 2020
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tillsvidare
Administration	Brf Midnattssolen	tillsvidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2018 uppgår till 975 168 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	284 599 kr
Brf Norrskenet	451 611 kr
Brf Midnattssolen	238 958 kr

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

SC SB

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	975 168	428 638
Summa rörelseintäkter		**975 168**	**428 638**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-386 592	-377 811
Övriga externa kostnader	3	-565 826	-48 373
Arvoden och personalkostnader	4	-22 750	-2 454
Summa rörelsekostnader		**-975 168**	**-428 638**
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***

SC SB

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Uppvärmningsavgifter	117 107	115 862
Övriga intäkter	858 061	312 776
Brutto	975 168	428 638
Summa nettoomsättning	**975 168**	**428 638**

Not 2 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	26 298	18 908
Reparationer, löpande underhåll	98 348	126 279
Elavgifter	144 839	116 762
Uppvärmning	117 107	115 862
Summa driftskostnader	**386 592**	**377 811**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier	565 826	0
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	0	19 948
Konsultarvoden	0	28 425
Summa övriga externa kostnader	**565 826**	**48 373**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode övrigt	19 478	0
Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3)	3 272	2 454
Summa arvoden, personalkostnader	**22 750**	**2 454**

SC SB