

Årsredovisning för

BRF Villa Norrviken

769618-4501

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Norrviken, 769618-4501, med säte i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Villa Norrviken

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokal under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Göken 10 i Sollentuna Kommun och har registrerats hos Bolagsverket. Fastigheten har tidigare ägts av HMPIC Invest AB genom dess dotterbolag Göktuna AB. Fastigheten har därför överlåtits till Bostadsrättsföreningen genom att föreningen förvärvade bolaget Göktuna AB. När bolaget kort därefter likviderades överfördes fastigheten till Bostadsrättsföreningen. Huset byggdes om och har löpande renoverats under åren.

Fastigheten består av tomtmark 2 156 kvm med ett bostadshus med två våningar, vind och källare innehållande tvättstuga, torkrum och förråd till lägenheterna. I fastigheten finns totalt 5 lägenheter och en bostadsrättslokal. Den totala bostadsytan är 399 kvm. I fastigheten ingår också två garageplatser och en carport. Fastigheten värms upp av bergvärme. Föreningen har också en gemensam pool, trädgård och ett lusthus. Huset byggdes 1912.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum och kök (yta 106 kvm, 56 kvm och 93 kvm)

2 st 2 rum och kök (yta 42 kvm, 66 kvm)

1 st lokal med kokvrå (yta 36 kvm)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Under året har det inte avhandlats några större frågor förutom den rättsprocess som föreningen drivit mot personerna som ansvarade för ombyggnationen till flerfamiljshus. Målet avslutades under 2018 och föreningen förlorade processen i tingsrätten. Det innebär att föreningen fick betala motpartens rättskostnader (ca 460 000 kr) och en del av sina egna kostnader. Resterande kostnader täcktes av föreningens rättsskyddsförsäkring.

Värmesystemet har setts över för att uppnå ett bättre värmeflöde och högre komfort i vissa lägenheter vintertid.

Föreningen hade vid årets slut sex medlemmar.

Avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer under 2018:

Ekonomisk förvaltning, Consist AB

Avfallshantering, SEOM (fd Sollentuna Energi)

Elförsäljning, SEOM (fd Sollentuna Energi)

Fjärr- och bergvärmecentral, SEOM (Sollentuna Energi)
Kabel-TV och Bredband, SEOM (fd Sollentuna Energi) stadsnät
Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
Juridiskt ombud, PRIMA Fastighetsjuridik

Styrelsen 2018

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare.

Peter Dahlton, ledamot hela året
Anna Ferm, ledamot hela året
Maria Åhsberg, ledamot hela året (ordförande)
Lars Carlestam, suppleant fram till 2018-08-16

Föreningen har under året hållit en Årsstämma, två Extra Föreningsstämmor samt några styrelsemöten.

Revisorer

Matthias Vidh - Ordinarie, godkänd revisor FAR, Baker Tilly Mapema AB

Planerad verksamhet under kommande år

Styrelsen planerar att upprätta en långsiktig renoverings- och underhållsplan samt göra en budget för detta. Ev behöver ytterligare insatser göras kring värmesystemet men inget är inplanerat. Målning av fasad och fönster står högt på prioriteringslistan varför föreningen har tagit in offerter på detta. Man vill komma igång med arbetet snarast möjligt. Även trallen runt poolen planerar man att byta ut under sommaren 2019. Föreningen har fått ett nytt banklån beviljat för att finansiera dessa renoveringar men lånet kommer lyftas först när renoveringsarbetena ska starta. I samband med att lånet lyfts kommer månadsavgifterna att höjas något, vilket kommer ske tidigast under andra halvåret 2019.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året haft ett normalt kassaflöde och har inga likviditetsproblem. Rättsprocessen som pågått har inneburit höga juristkostnader.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	280 671	287 426	314 602	284 839
Resultat efter finansiella poster	-171 135	-781 080	561 487	-206 160
Soliditet, %	72			

9

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	14 500 001	31 048	-753 732	-781 080
Omföring av föreg års vinst			-791 838	781 080
Avs till fond för yttre underhåll		10 758	-	
Årets resultat				-171 135
Vid årets slut	14 500 001	41 806	-1 545 570	-171 135

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 534 812
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-10 758
årets resultat	-171 135
Totalt	<hr/> -1 716 705
balanseras i ny räkning	-1 716 705
Summa	<hr/> -1 716 705

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

g

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	280 671	287 426
Övriga rörelseintäkter	3	198 920	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>479 591</u>	<u>287 426</u>
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader	4	-63 278	-69 636
Övriga externa kostnader	6	-293 450	-697 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-212 354	-212 354
Summa rörelsekostnader		<u>-569 082</u>	<u>-979 487</u>
Rörelseresultat		<u>-89 491</u>	<u>-692 061</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-81 644	-89 083
Summa finansiella poster		<u>-81 644</u>	<u>-89 019</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-171 135</u>	<u>-781 080</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-171 135</u>	<u>-781 080</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-171 135</u>	<u>-781 080</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 328 081	17 540 435
Summa materiella anläggningstillgångar		17 328 081	17 540 435
Summa anläggningstillgångar		17 328 081	17 540 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 455	48 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 803	8 803
Summa kortfristiga fordringar		32 258	57 593
Kassa och bank			
Kassa och bank		367 119	804 402
Summa kassa och bank		367 119	804 402
Summa omsättningstillgångar		399 377	861 995
SUMMA TILLGÅNGAR		17 727 458	18 402 430

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet Eget Kapital			
Medlemsinsatser		14 500 001	14 500 001
Fond för yttre underhåll		41 806	31 048
Summa bundet eget kapital		14 541 807	14 531 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 545 570	-753 732
Årets resultat		-171 135	-781 080
Summa fritt eget kapital		-1 716 705	-1 534 812
Summa eget kapital		12 825 102	12 996 237
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 497 000	4 527 000
Summa långfristiga skulder		4 497 000	4 527 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		316 962	208 724
Skatteskulder		15 416	15 216
Övriga skulder		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 978	625 253
Summa kortfristiga skulder		405 356	879 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 727 458	18 402 430

9

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning på byggnad sker fr o m 2015 med 2% per år på anskaffningsvärdet

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslut. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Avgifter lägenheter	208 002	212 866
Avgifter lokaler	57 672	57 680
Avgifter garage	12 000	12 000
Avgifter p-plats	3 000	3 000
Övriga fakturerade kostnader	-	1 880
Öresutjämning	-3	
Summa	280 671	287 426

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringsersättning från LF, ers rättegångskostnader i tvistemål	198 920	
Summa	198 920	-

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI, VA och sophämtning	67 452	69 636
Reparationskostnader och underhåll av fastighet	4 567	59 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	212 354	212 354
Summa	284 373	341 352

9

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	81 644	89 083
Summa	81 644	89 083

Not 6 Övringa Externa Kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	15 652	8 882
Fastighetsskatt	7 890	7 608
Advokat och rättegångskostnader	204 690	579 134
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 109	6 351
Redovisning och revision	35 625	31 625
Övriga kostnader	18 743	4 535
	284 709	638 135

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

ex	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 347 000
Kortfristig del	30 000
Förfallotid, 1-5 år efter balansdagen	120 000
	4 497 000
Handelsbanken 02-416091-612260, räntesats 1,9% bundet till 2019-07-03	1 300 000
Handelsbanken 02-416091-979898, räntesats 1,9% bundet till 2019-08-06	525 000
Handelsbanken 02-416091-987310, räntesats 1,67% bundet till 2021-12-01	1 300 000
Handelsbanken 02-416091-987311, räntesats 1,45% bundet till 2019-12-01	1 372 000
	4 497 000

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	10 617 695	10 617 695
Mark	7 559 802	7 559 802
	18 177 497	18 177 497
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-637 062	-424 708
-Årets avskrivning enligt plan	-212 354	-212 354
	-849 416	-637 062
Redovisat värde vid årets slut	17 328 081	17 540 435
Taxeringsvärde byggnad	3 511 000	3 511 000
Taxeringsvärde mark	1 868 000	1 868 000
	5 379 000	5 379 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	7 000 000	7 000 000

9

Underskrifter

Sollentuna

Maria Åhsberg
Ordförande

Peter Dahlton
Ledamot

Anna Ferm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

15 juli 2019.

Matthias Vidh

Godkänd revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i BRF Villa Norrviken

Org.nr 769618-4501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Villa Norrviken för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Villa Norrvikens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Villa Norrviken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Villa Norrviken för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

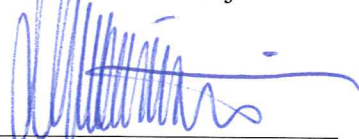
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sollentuna den 15 juli 2019



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR