

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norrvikens Pärla



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrvikens Pärla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karin Matilda Andersson	Ledamot
Lena Christine Sundin	Ledamot
Sven Arvid Törnberg	Ledamot
Malin Karin Wicklander	Ledamot

Karl Gunnar Askill	Suppleant
George Alexandru Stanciu	Suppleant
Lena Katarina Östberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Hartell Borgstrand	Ordinarie Extern	PwC
------------------------	------------------	-----

Valberedning

Gunnar Askill	
Lars Sundin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-16.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mården 3	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

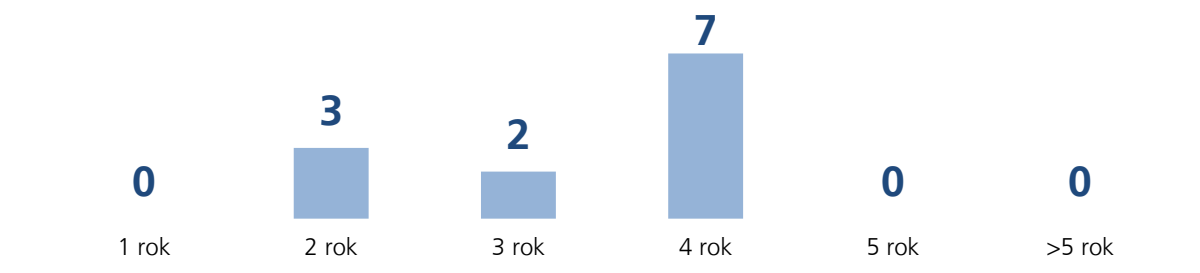
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 014 m², varav 1 014 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningens ekonomi

Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året. Ekonomisk förvaltning och revisionsarvode har garanterats av Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, org.nr 556824-4726 till och med 2017-06-30 och har därmed inte belastat föreningen.

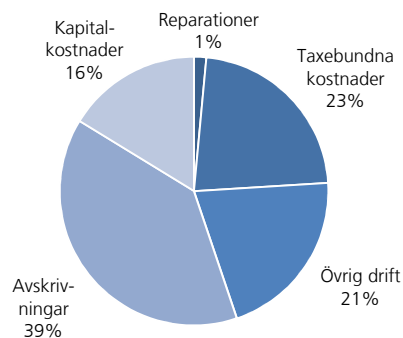
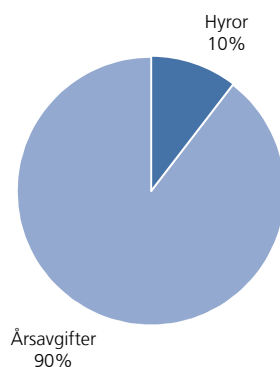
I årets resultat ingår avskrivningar med 1 % av fastigheten, detta är en bokföringsmässig avskrivning och belastar inte likviditeten.

Årets kassaflöde är 114.244 SEK.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	535 732	459 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	667 356	668 707
Minskning av kortfristiga fordringar	0	963
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 179
	667 356	737 849
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	340 613	499 464
Finansiella kostnader	134 115	162 112
Ökning av kortfristiga fordringar	14 596	0
Minskning av kortfristiga skulder	63 788	0
	553 112	661 576
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	649 976	535 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	114 244	76 272

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I april 2017 fastställde tingsrätten i en dom förlikning mellan Ekensbergs Byggnads AB och Brf Norrvikens Pärla.

Den gamla styrelsen bestående av ledamöter representerade av Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB avgick och en ny styrelse valdes på en extra föreningsstämma den 15 juni 2017.

Ett konstituerande styrelsemöte hölls den 15 juni 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 931	9 931
Elkostnad/m ² totalyta	26	25
Värmekostnad/m ² totalyta	111	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	160
Soliditet (%)	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-128	-313
Nettoomsättning (tkr)	667	669

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 014 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 457 325	0	0	26 457 325
Fond för yttre underhåll	100 000	0	0	100 000
S:a bundet eget kapital	26 557 325	0	0	26 557 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-683 642	0	-313 202	-370 440
Årets resultat	-127 704	-127 704	313 202	-313 202
S:a ansamlad förlust	-811 346	-127 704	0	-683 642
S:a eget kapital	25 745 979	-127 704	0	25 873 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-127 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-683 642
summa balanserat resultat	-811 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-811 346
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	667 356	668 707
Summa rörelseintäkter		667 356	668 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-324 309	-487 950
Övriga externa kostnader	Not 4	-16 304	-11 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-320 333	-320 333
Summa rörelsekostnader		-660 946	-819 797
RÖRELSERESULTAT		6 411	-151 090
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 115	-162 112
Summa finansiella poster		-134 115	-162 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 704	-313 202
ÅRETS RESULTAT		-127 704	-313 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	35 245 993	35 566 326
Summa materiella anläggningstillgångar	35 245 993	35 566 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 245 993	35 566 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 505
Övriga fordringar Not 7	38 854	17 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 8	0	4 521
Summa kortfristiga fordringar	38 854	24 258
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	649 976	535 732
Summa kassa och bank	649 976	535 732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	688 830	559 989
SUMMA TILLGÅNGAR	35 934 823	36 126 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 457 325	26 457 325
Fond för yttre underhåll	Not 9	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		26 557 325	26 557 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-683 642	-370 440
Årets resultat		-127 704	-313 202
Summa fritt eget kapital		-811 346	-683 642
SUMMA EGET KAPITAL		25 745 979	25 873 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	10 070 000	10 070 000
Summa långfristiga skulder		10 070 000	10 070 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		15 763	17 225
Skatteskulder		15 216	29 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	87 865	135 575
Summa kortfristiga skulder		118 844	182 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 934 823	36 126 315

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	597 756	597 757
Hyror parkering	59 400	60 750
Hyror garage	10 200	10 200
	667 356	668 707

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	104 401	235 581
	Fastighetskötsel beställning	11 970	0
	Snöröjning/sandning	4 037	0
	Förbrukningsmateriel	1 334	0
	Störningsjour och larm	1 646	1 569
		123 388	237 150
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 563	0
	Ventilation	10 173	0
		11 736	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	-28 893	28 299
		-28 893	28 299
	Taxebundna kostnader		
	El	25 909	25 708
	Värme	112 943	115 763
	Vatten	32 609	28 080
	Sophämtning/renhållning	14 170	11 021
		185 631	180 571
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 447	27 014
		32 447	27 014
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	14 916
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	324 309	487 950
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	2 407	2 710
	Förvaltningsarvoden övriga	8 500	2 438
	Administration	1 555	1 416
	Föreningsavgifter	3 035	4 101
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	462	849
	Övriga driftkostnader	345	0
		16 304	11 514
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	320 333	320 333
		320 333	320 333

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 527 325	36 527 325
	Utgående anskaffningsvärde	36 527 325	36 527 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-960 999	-640 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 333	-320 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 281 332	-960 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 245 993	35 566 326
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 494 000	4 494 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	4 320 000	4 320 000
		17 520 000	17 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 520 000	17 520 000
		17 520 000	17 520 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	10	7
	Fordringar	38 844	17 225
		38 854	17 232
Not 8	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkring	0	4 521
		0	4 521
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-2017	2015-2016
	Vid årets början	100 000	100 000
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	100 000	100 000

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	3,050 %	2 535 000	2 535 000	2017-10-27
	Swedbank	0,792 %	2 535 000	2 535 000	Rörligt
	Swedbank	0,743 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		10 070 000	10 070 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 070 000	10 070 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 070 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER		
	2017-06-30	2016-06-30	
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	2017-06-30	2016-06-30	
	Ränta	2 674	2 730
	Förvaltning och div reparationer	29 578	65 110
	Sollentuna Energi, värme, el, vatten, sophantering	0	12 122
	Förutbetalda avgifter och hyror	55 613	55 613
		87 865	135 575

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garantibesiktning av fastigheten kommer att hållas före utgången av år 2017. Ekensbergs Byggnads AB:s garantiansvar gäller för fel som uppstår under perioden från domslutet i april 2017 fram till och med den 31 december 2017.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 11 / 10 2017



Karin Matilda Andersson
Ledamot



Lena Christine Sundin
Ledamot



Sven Arvid Törnberg
Ledamot



Malin Karin Wicklander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 11 2017



Ulf Hartell Borgstrand
Extern revisor

Acknowledged revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrvikens Pärla, org.nr 769622-8498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Pärla för år räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Pärla för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen.

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

Stockholm den 10 november 2012

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor