

Årsredovisning 2020

BRF NORRMANNEN

769619-0797



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRMANNEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-07-15.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Norrmannen 7 på adressen Björnsonsgatan 138-142 i Bromma. Föreningen har 26 hyreslägenheter och 142 bostadsrätter om totalt 8 857 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ewa Leander	Ordförande
Bo Åke Harald Kjellgren	Vice ordförande
Gustav Lindstrand	Suppleant
Kristina Alinei	Suppleant
Ulrika Montgomery	Sekreterare
Poul Robert André Westerberg	Kassör

VALBEREDNING

Urban Larssen, Agneta Lagercrantz och Giorgiana Zachia.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2015-06-15	Renovering av radiatorer
2015-10-16	Stamspolning
2016-03-22	Renovering av avloppsrör
2019-02-01	Byte av fläktar värmesystem
2020-01-01	Isolering av vindar
2020-02-01	Takrenovering
2020-10-01	Nytt sophanteringssystem
2020-12-01	Nya säkerhetsdörrar hos de hyresrätter som hade original dörrar

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Vidare arbete med avloppsrören under fastigheterna
2021-2022	Byte tryckstegspumpar
2022	Översyn låssystem

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Uppsägning av teknisk förvaltare

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 542	6 570	6 566	6 509
Resultat efter fin. poster	-1 417	-2 776	-1 924	-1 501
Soliditet, %	69	70	67	65
Yttre fond	2 229	1 735	1 985	1 479
Taxeringsvärde	152 208	152 208	113 045	113 045
Bostadsyta, kvm	8 857	9 070	8 928	8 928
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	627	627	605
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 758	5 072	5 712	6 272
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,09	1,11	1,68
Belåningsgrad, %	31,00	29,49	32,10	34,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	97 838	-	2 513	100 351
Upplåtelseavgifter	35 282	-	2 902	38 184
Fond, yttre underhåll	1 735	-	494	2 229
Balanserat resultat	-19 405	-2 776	-494	-22 675
Årets resultat	-2 776	2 776	-1 417	-1 417
Eget kapital	112 675	0	3 998	116 673

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 675
Årets resultat	-1 417
Totalt	-24 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	506
Att från yttre fond i anspråk ta	-4
Balanseras i ny räkning	-24 594
	-24 092

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 542	6 570
Rörelseintäkter		19	12
Summa rörelseintäkter		6 561	6 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 532	-4 624
Övriga externa kostnader	8	-406	-405
Personalkostnader	9	-306	-321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 210	-3 478
Summa rörelsekostnader		-7 453	-8 827
RÖRELSERESULTAT		-892	-2 245
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-525	-531
Summa finansiella poster		-525	-531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 417	-2 776
ÅRETS RESULTAT		-1 417	-2 776

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	164 538	156 003
Markanläggningar	12	329	360
Maskiner och inventarier	13	69	100
Pågående projekt		109	209
Summa materiella anläggningstillgångar		165 045	156 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 045	156 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		152	76
Övriga fordringar	14	21	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	328	392
Summa kortfristiga fordringar		501	526
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 744	3 114
Summa kassa och bank		3 744	3 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 246	3 639
SUMMA TILLGÅNGAR		169 290	160 311

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 535	133 120
Fond för yttre underhåll		2 229	1 735
Summa bundet eget kapital		140 765	134 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 675	-19 405
Årets resultat		-1 417	-2 776
Summa fritt eget kapital		-24 092	-22 181
SUMMA EGET KAPITAL		116 673	112 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 000	41 000
Summa långfristiga skulder		24 000	41 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 000	5 000
Leverantörsskulder		434	471
Skatteskulder		28	28
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 156	1 137
Summa kortfristiga skulder		28 617	6 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 290	160 311

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	3 114	1 547
Resultat efter finansiella poster	-1 417	-2 776
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	15 699
Årets avskrivningar	2 210	3 478
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	793	16 402
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24	-125
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19	-150
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	798	16 127
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-10 582	-16 460
Kassaflöde från investeringar	-10 582	-16 460
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	5 415	6 900
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 415	1 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	631	1 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 744	3 114

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrmannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5-5,88 %
Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,83-10 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 766	1 856
Hysesintäkter, p-platser	15	15
Årsavgifter, bostäder	4 705	4 634
Övriga intäkter	75	77
Summa	6 561	6 582

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	124	250
Fastighetsskötsel	560	797
Snöskottning	49	71
Städning	221	241
Trädgårdsarbete	129	83
Övrigt	14	114
Summa	1 097	1 556

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	549	297
Summa	549	297

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Hysesförhandling	4	0
Värmeåtervinning fläktar tryckstegspumpar	0	12
Summa	4	12

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	401	400
Sophämtning	230	159
Uppvärmning	1 016	1 079
Vatten	226	243
Summa	1 873	1 881

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	70	70
Fastighetsförsäkringar	120	115
Fastighetsskatt	242	233
Kabel-TV	47	46
Tomträttsavgälder	414	414
Övrigt	115	0
Summa	1 008	879

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	23
Juridiska kostnader	2	4
Kameral förvaltning	134	125
Konsultkostnader	76	87
Revisionsarvoden	38	39
Övriga förvaltningskostnader	156	125
Summa	406	405

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	10
Sociala avgifter	54	59
Styrelsearvoden	252	252
Summa	306	321

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	525	530
Summa	525	531

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	169 049	168 497
Årets inköp	10 682	552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 731	169 049
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 045	-7 505
Årets avskrivning	-2 148	-5 541
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 193	-13 045
Utgående restvärde enligt plan	164 538	156 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 208	99 208
Taxeringsvärde mark	53 000	53 000
Summa	152 208	152 208

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	561	561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>561</u>	<u>561</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-202	-171
Årets avskrivning	-30	-30
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-232</u>	<u>-202</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>329</u></u>	<u><u>360</u></u>
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	258	258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>258</u>	<u>258</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-158	-126
Avskrivningar	-32	-32
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-190</u>	<u>-158</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>69</u></u>	<u><u>100</u></u>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	18	27
Skattekonto	1	1
Övriga fordringar	2	30
Summa	<u>21</u>	<u>58</u>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	17	17
Fastighetsskötsel	50	154
Försäkringspremier	50	49
Förvaltning	38	33
Kabel-TV	12	12
Tomträtt	104	104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57	24
Summa	328	392

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2021-03-28	1,90 %	8 000	8 000
SEB	2021-06-28	0,74 %	11 000	11 000
SEB	2023-06-28	0,67 %	11 000	11 000
SEB	2022-06-28	0,77 %	8 000	8 000
SEB	2021-09-28	0,63 %	8 000	8 000
SEB	2024-02-28	0,79 %	5 000	
Summa			51 000	46 000

Varav kortfristig del

27 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

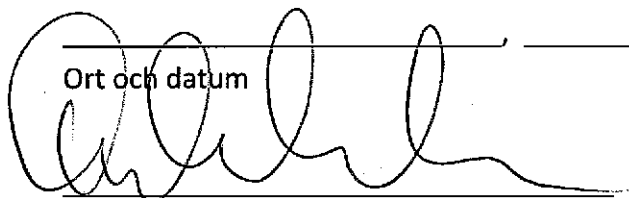
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	34	34
El	45	46
Förutbetalda avgifter/hyror	545	542
Löner	252	252
Sociala avgifter	79	79
Uppvärmning	120	127
Utgiftsräntor	22	15
Vatten	41	40
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1
Summa	1 156	1 137

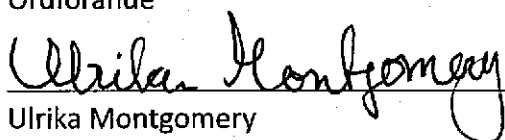
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	85 028	85 028
Summa	85 028	85 028

Underskrifter

Ort och datum



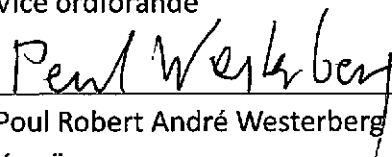
Ewa Leander
Ordförande



Ulrika Montgomery
Sekreterare



Bo Åke Harald Kjellgren
Vice ordförande



Poul Robert André Westerberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats

2021-03-26

Rävisor AB

Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrmannen
769619-0797**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrmannen för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrmannen för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-26



Rävisor AB
David Walman
Revisor