

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norden 9

702001-5348

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norden 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11 - 12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen bildades 1955 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Roslagsbanan 25 i Engelbrekt församling, Stockholms kommun med adress Ruddammsvägen 4 i Stockholm. I föreningens fastighet finns 35 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna till en därför finns bara 31 röstberättigade medlemmar i föreningen.

Fastigheten är taxerad till 62 800 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Hans Bergman (omval), ordförande, Mats Engström (omval), Jakob Wanag (omval), Sten Larsson (nyval) med suppleanterna Khaled El-Ahmad (omval), Anna Eriksson (omval)

Styrelsen har hållit 9 st protokollförda möten sedan föregående stämma.

Föreningsärenden

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 18 juni 2019.

Under 2019 har 3 av föreningens lägenheter överlåtits.

Fastigheten

Under 2019 har föreningen haft två betydande ändringar i styrelsen, i och med att Erika Kalmar och Carl Forsmark, som båda drivit föreningen under flertalet år, valt att avgå. Vi fortsätter dock ha nära kontakt med båda i och med att Erika fortsätter som vår ekonomiska förvaltare och Carl bor kvar i huset. Istället välkomnades Sten Larsson in i styrelsen.

I övrigt har styrelsen främst hanterat frågor avseende löpande förvaltning såsom;

1. Underhåll av hiss och tvättmaskin
2. Investering i ny torktumlare
3. Administration av försäljning och uthyrning av lägenheter

Vi har också ställt i ordning gymmet, samt brandskyddstätat diverse håligheter på bottenvåningen för att minska spridningsrisken från eventuell brand.

Fastighetens förvaltning m.m.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av IVEK Företagsbokföring AB.

Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats under året.

de

/

Föreningen har stabil ekonomi, inga avgiftshöjningar har skett sedan 2007 och styrelsen planerar inga nya avgiftshöjningar. Historiskt sett har föreningen kunnat bygga kapital under åren mellan större renoveringsprojekt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	979	972	975	976
Resultat efter finansiella poster	41	49	94	114
Soliditet %	16	15	15	14
Yttre fond	1 115	981	847	712
Taxeringsvärde	62 800	44 800	44 800	44 800
Bostadsyta, kvm	1 669	1 669	1 669	1 669
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	569	569	569
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 648	2 718	2 581	2 644
Genomsnittlig skuldränta %	1,6	1,56	1,64	2,16
Kassalikviditet %	100	79	185	172

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 595	5 000	981 004	-536 557	49 385
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				49 385	-49 385
Avsatt till yttre reparationsfond			134 400	-134 400	
Årets resultat					40 599
Belopp vid årets utgång	382 595	5 000	1 115 404	-621 572	40 599
					Totalt
Belopp vid årets ingång					881 427
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Avsatt till yttre reparationsfond					0
Årets resultat					40 599
Belopp vid årets utgång					922 026

del //

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-621 572
Årets resultat	40 599
<i>Summa</i>	<i>-580 973</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	71 000
Återföring från yttre reparationsfond	-60 000
Balanseras i ny räkning	-591 973
<i>Summa</i>	<i>-580 973</i>

Enligt 38 § föreningens stadgar sker årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande föreningens underhållsplan. Återföring från fonden sker i takt med att reparationer utförs.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

we //

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	979 296	971 746
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		979 296	971 746
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-604 553	-638 650
Övriga externa kostnader	4	-105 261	-68 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-156 643	-146 001
Summa rörelsekostnader		-866 457	-853 178
Rörelseresultat		112 839	118 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 240	-69 523
Summa finansiella poster		-72 240	-69 183
Resultat efter finansiella poster		40 599	49 385
Resultat före skatt		40 599	49 385
Årets resultat		40 599	49 385

ae

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 193 765	5 341 233
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 379	39 991
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 259 144</i>	<i>5 381 224</i>
Summa anläggningstillgångar		5 259 144	5 381 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 416	4 078
Övriga fordringar		46 373	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 214	21 496
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>71 003</i>	<i>25 859</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		317 884	321 413
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>317 884</i>	<i>321 413</i>
Summa omsättningstillgångar		388 887	347 272
SUMMA TILLGÅNGAR		5 648 031	5 728 496

all

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	382 595	382 595
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	1 115 404	981 004
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 502 999</i>	<i>1 368 599</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-621 572	-536 557
Årets resultat	40 599	49 385
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-580 973</i>	<i>-487 172</i>
Summa eget kapital	922 026	881 427
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 4 336 935	4 405 935
Summa långfristiga skulder	4 336 935	4 405 935
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 83 000	131 000
Leverantörsskulder	61 255	82 035
Aktuella skatteskulder	94 990	92 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 825	135 279
Summa kortfristiga skulder	389 070	441 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 648 031	5 728 496

ml //

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 839	118 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	156 643	146 001
Erhållen ränta	-	340
Erlagd ränta	-72 240	-69 523
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>197 242</i>	<i>195 386</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-45 144	52 015
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 064	34 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 034	282 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 563	-
Relining av källarstammar	-	-825 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 563	-825 535
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	416 500
Amortering av lån	-117 000	-188 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 000	228 500
Årets kassaflöde	-3 529	-314 694
Likvida medel vid årets början	321 413	636 107
Likvida medel vid årets slut	317 884	321 413

me

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad	15-100 år
Inventarier	10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Medlemsavgifter	949 355	949 357
	Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	21 574	13 472
	Fakturerade kostnader	8 367	8 917
		979 296	971 746

del

Not 3	Fastighetskostnader	2019	2018
	Elektricitet	45 649	47 133
	Fjärrvärme	253 626	258 767
	Vatten och avlopp	48 039	47 174
	Städning, sophämtning och renhållning	79 237	74 619
	Underhåll och renovering av fastighet	63 123	106 056
	Hiss	22 917	7 501
	Blommor och dekorationer	1 959	2 325
	Kabel TV	–	9 330
	Fastighetskatt	48 195	46 795
	Fastighetsförsäkring	33 034	31 605
	Övriga fastighetskostnader	8 775	7 345
		604 554	638 650

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsvaror	4 077	1 097
	Reparation och underhåll av tvättstugeutrustning	20 406	–
	Arvode till revisor	18 625	11 875
	Arvode till ekonomiskt förvaltare	45 437	37 314
	Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöten	5 698	8 828
	Övriga administrationskostnader	5 987	4 483
	Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 030	4 930
		105 260	68 527

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 729 025	6 903 490
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp relining	–	825 535
	Utgående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Ingående avskrivningar	-2 387 792	-2 251 125
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-147 468	-136 667
	Utgående avskrivningar	-2 535 260	-2 387 792
	Redovisat värde	5 193 765	5 341 233
	Taxeringsvärden	62 800 000	44 800 000

er

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 347	109 347
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	34 563	-
Utgående anskaffningsvärden	143 910	109 347
Ingående avskrivningar	-69 356	-60 022
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 175	-9 334
Utgående avskrivningar	-78 531	-69 356
Redovisat värde	65 379	39 991

Not 7 Långfristiga skulder

Swedbank	Lånebelopp	Bundet till	Ränta	Amortering/år
Företagslån 429-1	1 170 000	rörlig	1,256	0
Företagslån 157-1	371 500	rörlig	1,199	0
Företagslån 680-3	768 228	rörlig	1,256	20 000
Företagslån 681-1	731 978	2020-06-17	1,49	15 000
Företagslån 684-5	503 229	2021-12-22	1,88	28 000
Företagslån 695-4	875 000	2023-09-25	1,91	20 000
Summa	4 419 935			83 000

Not 8 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 613 185	4 613 185
Summa ställda säkerheter	4 613 185	4 613 185

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-05-12



Hans Bergman
Styrelseordförande



Mats Engström



Jakob Wanag



Sten Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bengt Beergrehn', written in a cursive style.

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Norden 9**

Org.nr. 702001-5348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norden 9 för år 2019-01-01— 2019-12-31.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 Norden 9 för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-12

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor