

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Norrgården

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01--2018-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-04-04. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2005-09-22 samt de senaste stadgarna registrerades 2017-07-17. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (ett äkta bostadsföretag), vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar kan vara i behov av för en effektiv förvaltning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt hyresgästers hyror.

Via årsavgifter och hyror finansieras kommande underhåll och styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 54 vid både räkenskapsårets ingång samt utgång.

Under räkenskapsåret har två (2) överlåtelser av bostadsrätter skett.

I föreningen finns för närvarande fem (5) bostadsrätter som hyrs ut i andra hand.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheterna Norrland 11 och 17.

1939 byggdes den första delen av huset på fastigheten Norrland 17 (Stora Brog. 12 A, 12 B samt Billborgsgatan 10. År 1943 uppfördes Billborgsgatan 12 på Norrland 11.

En omfattande om- och tillbyggnad utfördes 1987/88, då husets översta plan fick

10 nya hyreslägenheter. Successivt har dessa sålts, idag kvarstår 2 hyreslägenheter.

Fastighetens tomtareal är 1 863 kvm. Fastigheterna består av 43 bostadsrätter, 2 hyreslägenheter, 6 affärslokaler samt 27 parkeringsplatser. Bostadsarea 2787,1 kvm samt lokalarea 663,8 kvm. Total area 3450,9 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I fastighetsförsäkring ingår en kollektiv olycksfallsförsäkring för styrelsen samt de boende.

JA KE
BL JS
K Ke

Fastighetens tekniska status

För fastigheten upprättades en ny underhållsplan -15 som även uppdaterades under året. Den ger föreningen och styrelsen en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den kommande trettioårsperioden och ska uppdateras årligen av styrelsen. Storleken på avsättningen till yttre reparationsfonden styrs av våra stadgar, minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (f.n. 38 403 000 x 0,3% = 115 209 kr) alternativt enligt summan från underhållsplanen (f.n. 485 000 kr).

Nedanstående underhåll har utförts de senaste åren:

Påbörjat byte av yttertak	2018
Tre av våra fyra hissar har fått nya lyftkedjor, lager samt styrrullar.	2017/18
Stamspolning i hela fastigheten.	2017
Entrédörrar har blivit utbytta hos fyra av våra lokalhyresgäster.	2015/17/18
Husgrunden på gården, puts och målning.	2015
Målning av hisskorgar, nya mattor.	2013/16
Ventilationsinstallationer i hyreslokaler.	2013/14
Gårdsförbättringar, rep o målning av "pergola", växter samt plattsättningar. Källargolvet målades.	2014
Nytt torkrum. Tvättstuga målades. Ny tvättmaskin.	2013
Målning av fönster, balkonger samt räcken.	2011/13
Motionsrum. Sensorbelysning i entréer och trappuppgångar.	2011
Pannrummet sanerades på tankar, aggregat och pannor. Målning.	2010
Stora cykelrummets vattencistern togs bort. Målning.	
Utdömd mangel fraktades bort.	
Källsorteringsrum iordningställdes. Ett litet hus med kärl för hus-hållsopor på gården. Sopnedkast i trappuppgångar låstes.	2009
Nya säkerhetsdörrar installerades. Postboxar i entréer. Nytt lås-system. Bättringsmålning i entréer och trapphus.	
Energideklaration, som beskriver fastigheternas prestanda, låg energiförbrukning.	2008
Energideklarationen kmpl med radonmätning, låga värden.	2010
Trätroll på samtliga balkonger.	2006
Den senaste Ekonomiska planen upprättades.	2005
Renovering och ommålning av fasader, källarutrymmen samt föreningslokalen Kajutan.	2003
Installation av fiber. (Internet, kabel-tv och telefon)	2003
Stambyte av kall- och varmvattenstammarna.	2000
Om- och tillbyggnad, på översta planet tillkom 10 st hyreslägenheter, (f.n. finns 2 st hyreslgh kvar, resterande sålda). Hissar, 4 st, installerades. Fönster, utbyte till 3-glas.	1987/88
Fasaden tilläggsisolerades och fick ny färg.	
Gården planerades med marktegel, buskar och träd.	

Planerat underhåll

Slutförande av takprojektet, renovering av alla fönster på översta våningen, tvättning/målning av fasaden mot Billborgsgatan samt utbyggnad av fyra nya parkeringar.	2018/19
--	---------

UA KE
BK JS
R KE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-11-22 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Kerstin Ericsson	ordförande
	Ulla Andersson	sekreterare
	Björn Karlsson	
	Jonathan Falk Sundman	kassör
Suppleanter	Annika Eriksson	
Revisorer ordinarie	Elizabeth Lochting	
	Kerstin Eriksson	
Valberedning	Åsa Jansson	
	Carina Laurell	

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Den senaste ovk, obligatorisk ventilationskontroll, som utförs vart 3:e år i lokaler samt i den översta våningens 10 lägenheter och vart 6:e år i de övriga 35 lägenheterna gav många anmärkningar. Förbättringar/underhåll Gjordes klart under detta verksamhetsåret. Styrelsen vill uppmärksamma bostadsrättshavare på ansvarsfördelning enligt våra stadgar samt om vikten av undersökning vid köp.

Hissen på Stora Brogatan 12B har genomgått ett större underhåll där bland annat lyftkedja har bytts ut.

Omläggande av taket har påbörjats under året. Plåtslagaren GH Johansson AB valdes som entreprenör där projektering fortsatt görs med hjälp av Roslagens Plåtkonsult AB. Då byggnadsställningar är på plats har det även valts att renovera och måla alla runda fönster i trapphusen (4st) samt alla fönster på översta våningen. Den gula fasaden mot Billborgsgatan (norr) har även tvättats/målats. Taket kommer slutföras under hösten 2018.

Sedan våren -17 har styrelsen undersökt möjlighet/ekonomi om solceller. Något som har beslutats att inte gå vidare med då komplexiteten och osäkerheten om besparingarna är för stora.

Under året har planering för utbyggnad av fyra nya parkeringsplatser gjorts. Bygglov har erhållits för dessa och byggnationen planeras göras under våren 2019.

Entrédörren till en av våra lokalhyresgäster har blivit utbytt under året.

Under året har även den kollektiva bostadsrättsförsäkringen tagits bort då försäkringsbolaget Inte längre erbjuder den tjänsten.

Då föreningens lån förfaller inom året på ca 10 200 000 SEK ligger de som kortfristiga skulder Något som styrelsen har som avsikt att binda om på längre sikt.

Årets resultat vart -2.3 vilket diffar mot driftsbudget som låg på + 0.1mkr. Det beror på takrenoveringen som kostnadsförts med 2.4 mkr. Där 0,719 mkr har bokförts som tillgång vilket betyder att det kommer belasta framtida resultat med avskrivningar början

UA KE
BA JS
n ke

nästa år. Utgifter kvar på taket är ca 0.9 mkr där ca 0.2 mkr kommer att bokföras som tillgång.

Brf Norrgården
714400-1307

4 (12)

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	2 214	2 210	2 225	2 125
Kassalikviditet, %	20,3	105,0	220,4	178,7
Soliditet, %	-6,7	19,0	18,8	16,9
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 257	-153	176	83
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	476	476	476	476
Lån/kvm bostadsrättsyta	3776	2323	2635	2699
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	26,7	16,4	18,6	16
Elkostnad/kvm totalyta	21	30	27	25
Värmekostnad/kvm totalyta	97	94	95	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	69	69	60	45
Kapitalkostnad/kvm totalyta	18	20	29	34

Ytuppgifter enl. ekonomisk plan. bostadsrättsyta 2707,6 kvm, hyreslägenhetsyta 79,5 kvm, totalyta 3450,9 kvm. (lokalyta 663,8 kvm, varav uthyrda 617 kvm.)

För definitioner av nyckeltal, se noter Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	248 078	57 691	1 119 769	288 282	-153 302
Reservering till yttre fond			338 205	-338 205	
Iansspråktagen yttre fond			-408 110	408 110	
Disp.av föreg års resultat				-153 302	153 302
Årets resultat					-2 256 740
Belopp vid årets utgång	248 078	57 691	1 049 864	204 885	-2 256 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-2 256 740
Balanserad vinst före avsättning till yttre fond	204 885
	-2 051 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-485 000
Av fond för yttre underhåll iansspråkats	500 000
Att i ny räkning överförs	-2 036 855

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

UA KE
Bk JS
K Ka

RESULTATRÄKNING	NOT	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 214 442	2 209 629
Summa rörelseintäkter		2 214 442	2 209 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3,4	-3 785 344	-1 607 231
Övriga externa kostnader	5	-124 387	-47 256
Personal- och arvodeskostnader	6	-146 295	-237 080
Avskrivn. av materiella anl. tillgångar	7-12	-354 333	-402 265
Summa rörelsekostnader		-4 410 359	-2 293 832
Rörelseresultat		-2 195 917	-84 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-60 823	-69 100
Summa finansiella poster		-60 823	-69 099
Resultat efter finansiella poster		-2 256 740	-153 302
ÅRETS RESULTAT		-2 256 740	-153 302

UA KE
Ble JS
a Ke

Brf Norrgården
714400-1307

6(12)

BALANSRÄKNING

NOT

2018-08-31

2017-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

7-12

Byggnader och mark

7 409 673

7 764 006

Pågående nyanläggningar

719 000

0

Summa materiella anläggningstillgångar

8 128 673

7 764 006

Summa anläggningstillgångar

8 128 673

7 764 006

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

52 937

81 517

Övriga fordringar

71 697

1

Summa kortfristiga fordringar

124 634

81 518

Kassa och bank

Kassa och bank

2 128 804

368 935

Summa kassa och bank

2 128 804

368 935

Summa omsättningstillgångar

2 253 438

450 453

SUMMA TILLGÅNGAR

10 382 111

8 214 459

UA KE
Bl JS
K Ke

Brf Norrgården
714400-1307

7(12)

BALANSRÄKNING	NOT	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		248 078	248 078
Reservfond		57 691	57 691
Yttre fond	13	1 049 864	1 119 769
Summa bundet eget kapital		1 355 633	1 425 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		204 885	288 282
Årets resultat		-2 256 740	-153 302
Summa fritt eget kapital		-2 051 855	134 980
Summa eget kapital		-696 222	1 560 518
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 225 092	6 291 092
Avgår kortfristig del		-10 225 092	-66 000
Summa långfristiga skulder		0	6 225 092
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		616 508	137 147
Skatteskulder		8 324	9 887
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		10 225 092	66 000
Övriga skulder		13 666	28 793
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	15	214 743	187 022
Summa kortfristiga skulder		11 078 333	428 849
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		10 382 111	8 214 459

UA KF
BR SS
R K

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Förskottsbetalda hyres- och avgiftsintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld.

Värderingsprinciper lika föregående år används.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandetid.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017/18	2016/17
Byggnader	67 år	67 år
Torkrum och inventarier	5 år	5 år
Ombyggnad hissar	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Ventilation lokal	5 år	5 år

Definition av nyckeltal

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

NOTER	2018-08-31	2017-08-31
Not 2		
Nettoomsättning		
Bostäder	1 400 956	1 399 312
Affärslokaler	663 258	660 371
Parkeringsplatser	67 844	77 160
Övriga intäkter	82 384	72 786
	2 214 442	2 209 629

UA KE
BK JS
n AK

NOTER	2018-08-31	2017-08-31
Not 3		
Driftskostnader		
Fastighetsel	73 981	102 687
Fjärrvärme	335 753	322 727
Vatten	236 428	259 342
Renhållning, snöröjning, ovk	174 078	86 987
Fastighetsförsäkringar	30 723	45 023
Kabel-TV	52 024	50 169
Fastighetsskatt/avgift	103 915	102 236
Städning, trädgård mm	83 102	74 792
	1 090 004	1 043 963
Not 4		
Driftskostnader, underhåll		
Reparation uthyrda lokaler	70 975	70 733
Reparation hissar	94 781	151 771
Projektkostnader tak	90 566	122 758
Reparation tak (underhåll)	2 372 465	62 848
Övriga reparationer fastighet	66 553	155 158
	2 695 340	563 268
Not 5		
Övriga externa kostnader		
Administration, kontor	24 359	23 229
Branschorganisation	5 600	5 600
Kundförlust	18 824	0
Redovisning	49 410	0
Revision	26 195	18 427
	124 388	47 256
Not 6		
Arvoden och löner		
Styrelsearvode	72 000	67 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Arvode vicevärd	34 950	57 000
Arvode ekonomi	9 000	36 000
Övriga arvoden	450	450
Lön fastighetsskötare	0	22 535
Sociala kostnader	27 895	51 595
	146 295	237 080
Not 7		
Byggnader och mark		
In o utg anskaffningsvärden	14 473 994	14 473 994
Ingående avskrivningar	-7 016 116	-6 799 116
Årets avskrivningar	-217 000	-217 000
Utgående avskrivningar	-7 233 116	-7 016 116
	7 240 878	7 457 878
Redovisat värde		
Taxeringsvärden byggnader	23 143 000	23 143 000
Taxeringsvärden mark	15 260 000	15 260 000
	38 403 000	38 403 000

UA KE
Ble JS
n Ke

NOTER		2018-08-31	2017-08-31
Not 8	Pågående nyanläggning tak		
	In o utg anskaffningsvärden	719 000	0
	Redovisat värde	719 000	0
Not 9	Torkrum och inventarier		
	In o utg anskaffningsvärden	105 352	105 352
	Ingående avskrivningar	-84 682	-64 682
	Årets avskrivningar	-20 670	-20 000
	Utgående avskrivningar	-105 352	-84 682
	Redovisat värde	0	20 670
Not 10	Ombyggnad hissar		
	In o utg anskaffningsvärden	487 771	487 771
	Ingående avskrivningar	-483 108	-435 108
	Årets avskrivningar	-4 663	-48 000
	Utgående avskrivningar	-487 771	-483 108
	Redovisat värde	0	4 663
Not 11	Säkerhetsdörrar		
	In o utg ack anskaffningsvärde	757 623	757 623
	Ingående avskrivningar	-581 028	-505 028
	Årets avskrivningar	-76 000	-76 000
	Utgående avskrivningar	-657 028	-581 028
	Redovisat värde	100 595	176 595
Not 12	Ventilationsinstallationer		
	In o utg ack anskaffningsvärde	202 525	202 525
	Ingående avskrivningar	-98 325	-57 060
	Årets avskrivningar	-36 000	-41 265
	Utgående avskrivningar	-134 325	-98 325
	Redovisat värde	68 200	104 200
Not 13	Förändring av yttre fond		
	Vid årets början	1 119 769	1 076 279
	Reservering enligt stadgar	115 209	115 209
	Reservering enligt stämmobeslut	222 996	222 996
	Ianspråktaget enligt stämmobeslut	-408 110	-294 715
	Vid årets slut	1 049 864	1 119 769

VA KE
 BK JS
 M KE

NOTER

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 18-08-31	Belopp 18-08-31	Belopp 17-08-31	Villkors- ändr.dag
Nordea	0,75%	6 225 092	6 291 092	2018-10-31
Nordea	0,70%	4 000 000	0	2018-09-08
Summa skuld till kreditinstitut		10 225 092	6 291 092	
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		-10 225 092	-66 000	
		0	6 225 092	

Not 15 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda intäkter	187 022	187 022
Upplupna kostnader	23 387	0
	210 409	187 022

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	14 031 150	14 031 150
Summa ställda säkerheter	14 031 150	14 031 150
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den senaste ovk, obligatorisk ventilationskontroll, som utförs vart 3:e år i lokaler samt i den översta våningens 10 lägenheter och vart 6:e år i de övriga 35 lägenheterna gav många anmärkningar. Förbättringar/underhåll Gjordes klart under detta verksamhetsåret. Styrelsen vill uppmärksamma bostadsrättshavare på ansvarsfördelning enligt våra stadgar samt om vikten av undersökning vid köp.

Hissen på Stora Brogatan 12B har genomgått ett större underhåll där bland annat lyftkedja har bytts ut.

Omläggande av taket har påbörjats under året. Plåtslagaren GH Johansson AB valdes som entreprenör där projektering fortsatt görs med hjälp av Roslagens Plåtkonsult AB. Då byggnadsställningar är på plats har det även valts att renovera och måla alla runda fönster i trapphusen (4st) samt alla fönster på översta våningen. Den gula fasaden mot Billborgsgatan (norr) har även tvättats/målats. Taket kommer slutföras under hösten 2018.

Sedan våren -17 har styrelsen undersökt möjlighet/ekonomi om solceller. Något som har beslutats att inte gå vidare med då komplexiteten och osäkerheten

JA KE
Ble JS
H KE

om besparingarna är för stora.

Brf Norrgården
714400-1307

12(12)

Under året har planering för utbyggnad av fyra nya parkeringsplatser gjorts.
Bygglov har erhållits för dessa och byggnationen planeras göras under våren 2019.

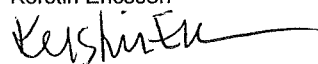
Entrédörren till en av våra lokalhyresgäster har blivit utbytt under året.

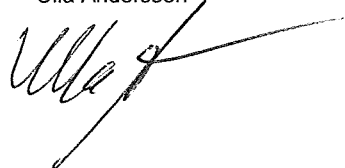
Under året har även den kollektiva bostadsrättsförsäkringen tagits bort då försäkringsbolaget
Inte längre erbjuder den tjänsten.

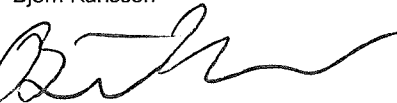
Då föreningens lån förfaller inom året på ca 10 200 000 SEK ligger de som kortfristiga skulder
Något som styrelsen har som avsikt att binda om på längre sikt.

Årets resultat vart -2.3 vilket diffar mot driftsbudget som låg på + 0.1mkr. Det beror
på takrenoveringen som kostnadsförts med 2.4 mkr. Där 0,719 mkr har bokförts som
tillgång vilket betyder att det kommer belasta framtida resultat med avskrivningar början
nästa år. Utgifter kvar på taket är ca 0.9 mkr där ca 0.2 mkr kommer att bokföras som tillgång.

Norrtälje 2018-11-19

1
Kerstin Ericsson



Ulla Andersson



Björn Karlsson


Jonathan Falk Sundman


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

2018-11-20


Elizabeth Löchting
Auktoriserad revisor


Kerstin Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrgården
Org.nr. 714400-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrgården för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

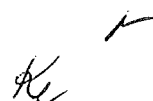
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

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 Norrgården för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Ke

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:

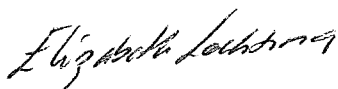
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

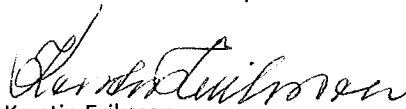
Norrtälje den 20/11-18



Elizabeth Løchting

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Norrtälje den 20/11-18



Kerstin Eriksson

Förtroendevald revisor