

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norden 9

702001-5348

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norden 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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	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 (omval), Agnes Gwardynska (nyval)

med suppleanterna Khaled El-Ahmad (omval), Ludwig Iloson (nyval)

Styrelsen har hållit 10 st protokollförda möten sedan föregående stämma.

Föreningsärenden

Ordinare föreningsstämma har hållits den 17 juni 2020.

Under 2020 har 1 (en) av föreningens lägenheter överlåtits.

Fastigheten

Under 2020 har föreningen avslutat radonmätning, genomfört OVK-besiktning och stamspolat kök och badrumsstammar.

I övrigt har styrelsen främst hanterat frågor avseende löpande förvaltning såsom hantering av ansökningar om andrahandsuthyrning och renoveringar, mindre underhåll och plandering för större underhållsarbeten.

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.

Föreningen har stabil ekonomi, inga avgiftshöjningar har skett sedan 2007 och styrelsen planerar inga nya

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	976	979	972	975
Resultat efter finansiella poster	72	41	49	94
Soliditet %	18	16	15	15
Yttre fond	1 126	1 115	981	847
Taxeringsvärde	62 800	62 800	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	2 603	2 648	2 718	2 581
Genomsnittlig skuldränta %	1,4	1,6	1,56	1,64
Kassalikviditet %	13	100	79	185

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 595	5 000	1 115 404	-621 572	40 599
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				40 599	-40 599
Avsatt till yttre reparationsfond			71 000	-71 000	
Återföring från yttre rep fond			-60 000	60 000	
Årets resultat					72 372
Belopp vid årets utgång	382 595	5 000	1 126 404	-591 973	72 372
					Totalt
Belopp vid årets ingång					922 026
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Avsatt till yttre reparationsfond					0
Återföring från yttre rep fond					0
Årets resultat					72 372
Belopp vid årets utgång					994 398

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-591 973
Årets resultat	72 372
<i>Summa</i>	<i>-519 601</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	70 000
Återföring från yttre reparationsfond	-47 500
Balanseras i ny räkning	-542 101
<i>Summa</i>	<i>-519 601</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.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	976 175	979 296
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		976 175	979 296
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-580 056	-604 553
Övriga externa kostnader	4	-100 844	-105 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 208	-156 643
Summa rörelsekostnader		-842 108	-866 457
Rörelseresultat		134 067	112 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 815	-72 240
Summa finansiella poster		-61 695	-72 240
Resultat efter finansiella poster		72 372	40 599
Resultat före skatt		72 372	40 599
Årets resultat		72 372	40 599

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 046 297	5 193 765
Inventarier, verktyg och installationer	6	79 449	65 379
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 125 746	5 259 144
Summa anläggningstillgångar		5 125 746	5 259 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 051	4 416
Övriga fordringar		48 278	46 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 367	20 214
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		71 696	71 003
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		440 101	317 884
<i>Summa kassa och bank</i>		440 101	317 884
Summa omsättningstillgångar		511 797	388 887
SUMMA TILLGÅNGAR		5 637 543	5 648 031

	2020-12-31	2019-12-31
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	1 126 404	1 115 404
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 513 999</i>	<i>1 502 999</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-591 973	-621 572
Årets resultat	72 372	40 599
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-519 601</i>	<i>-580 973</i>
Summa eget kapital	994 398	922 026
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 835 000	4 336 935
Summa långfristiga skulder	835 000	4 336 935
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 3 509 435	83 000
Leverantörsskulder	53 405	61 255
Aktuella skatteskulder	98 210	94 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 095	149 825
Summa kortfristiga skulder	3 808 145	389 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 637 543	5 648 031

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 067	112 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	161 208	156 643
Erhållen ränta	120	-
Erlagd ränta	-61 815	-72 240
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>233 580</i>	<i>197 242</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-693	-45 144
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-22 360	-4 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 527	148 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 810	-34 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 810	-34 563
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 500	-117 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 500	-117 000
Årets kassaflöde	122 217	-3 529
Likvida medel vid årets början	317 884	321 413
Likvida medel vid årets slut	440 101	317 884

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 nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad	15-100 år
Inventarier	10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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	2020	2019
	Medlemsavgifter	949 356	949 355
	Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	15 695	21 574
	Fakturerade kostnader	11 123	8 367
		976 174	979 296

Not 3	Fastighetskostnader	2020	2019
	Elektricitet	34 153	45 649
	Fjärrvärme	238 021	253 626
	Vatten och avlopp	50 697	48 039
	Städning, sophämtning och renhållning	65 685	79 237
	Underhåll och renovering av fastighet	76 625	63 123
	Hiss	18 211	22 917
	Blommor och dekorationer	9 682	1 958
	Fastighetsskatt	50 015	48 195
	Fastighetsförsäkring	33 719	33 034
	Övriga fastighetskostnader	3 248	8 775
		580 056	604 553

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsvaror	1 531	4 078
	Reparation och underhåll av tvättstugeutrustning	1 974	20 406
	Arvode till revisor	16 625	18 625
	Arvode till ekonomisk förvaltare	61 500	45 437
	Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöten	7 874	5 698
	Övriga administrationskostnader	6 210	5 987
	Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 130	5 030
		100 844	105 261

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Utgående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Ingående avskrivningar	-2 535 260	-2 387 792
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-147 468	-147 468
	Utgående avskrivningar	-2 682 728	-2 535 260
	Redovisat värde	5 046 297	5 193 765
	Taxeringsvärden	62 800 000	62 800 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 910	109 347
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	27 810	34 563
	Utgående anskaffningsvärden	171 720	143 910
	Ingående avskrivningar	-78 531	-69 356
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 740	-9 175
	Utgående avskrivningar	-92 271	-78 531
	Redovisat värde	79 449	65 379

Not 7	Långfristiga skulder				
	Swedbank	Lånebelopp	Bundet till	Ränta	Amortering/år
	Företagslån 429-1	1 170 000	rörlig	0,839	
	Företagslån 157-1	371 500	rörlig	0,858	
	Företagslån 680-3	748 228	rörlig	0,839	20 000
	Företagslån 681-1	724 478	rörlig	0,786	
	Företagslån 684-5	475 229	2021-12-22	1,88	28 000
	Företagslån 695-4	855 000	2023-09-25	1,91	20 000
	Summa	4 344 435			68 000
	Kortfr del av långfr skulder				
	Amortering under 2021	-68 000			
	Lån för villkorsändring 2021	-3 441 435			
	Summa långfristiga skulder	835 000			

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 613 185	4 613 185
	Summa ställda säkerheter	4 613 185	4 613 185

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-

Hans Bergman
Styrelseordförande



Mats Engström



Jakob Wanag



Sten Larsson



Agnes Gwardynska

Min revisionsberättelse har lämnats

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

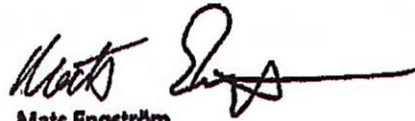


UNDERSKRIFTER

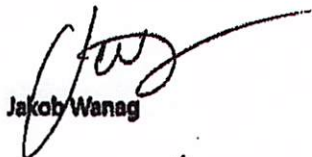
Stockholm 2021- 05-28



Hans Bergman
Styrelseordförande



Mats Engström



Jakob Wanag



Sten Larsson



Agnes Gwardynska

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31



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 2020-01-01— 2020-12-31.

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 2020 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 2020-01-01—2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggnadssätt.

Revisorans 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:

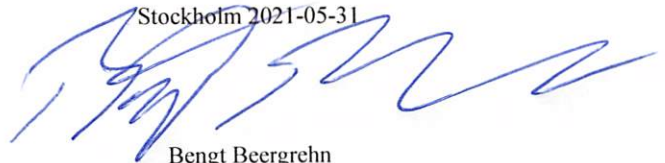
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som *kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2021-05-31



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor