

# Bostadsrättsföreningen Norregatan

Årsredovisning 2022

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Norregatan**  
769610-8211  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norregatan, 769610-8211, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Karl Persson	Ordförande	2023
Jakob Dybjer	Ledamot	2023
Ksenia Skirnevskaya	Ledamot	2023

Amanda Akterin samt Rebecka Alskogh avgick som styrelseledamöter i november 2022.

##### Styrelsesuppleanter

Roger Persson	Suppleant	2023
---------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Roy Jönsson	Föreningsvald revisor
-------------	-----------------------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Möllebacken 22 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adresser är Norregatan 12 samt Grönegatan 28.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	6	10

Total tomtarea:	335 kvm
Total bostadsarea:	1 094 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 049 kvm
- varav hyresrättsarea:	45 kvm
Total lokalarea:	309 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Mats Edstrand	77 kvm	2023-04-30
Margaretha Lundqvist	30 kvm	2023-09-30
Rosie Garden AB	47 kvm	2025-04-30
Mariola Turbiarz (Start 2023-03-01)	111 kvm	2026-02-28
Revita Recycling AB	44 kvm	2025-12-30

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Telenor Sverige	Digital-TV och bredband
Hemfrid i Sverige	Städning
E.ON	Elavtal avseende nätavgift
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Serviceavtal värmesystem
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal mattor
ThyssenKrupp Elevator Sverige	Serviceavtal hissar
Firesafe Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Lindsells	Serviceavtal ventilation

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 413 349 kr och planerat underhåll för 4 990. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-09-14 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 397 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 283 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2022, samt extra föreningsstämma den 6 november 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Det skedde inga andrahandsuthyrningar under 2022 eller 2021.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 21 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 277	1 339	1 214	1 268
Resultat efter finansiella poster	-250	-1 108	-2 378	58
Förändring av underhållsfond	392	147	-390	390
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-397	-1 010	-1 736	-79
Sparande kr / kvm	0,04	-442	-606	221
Soliditet (%)	24	25	29	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	803	744	676	657
Bostadshyra kr / kvm	1 301	1 283	1 276	1 270
Lokalhyra kr / kvm	957	1 211	1 122	1 397
Driftskostnad, kr / kvm	364	329	340	349
Energikostnad, kr / kvm	196	191	176	168
Ränta, kr / kvm	129	135	137	125
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	283	278	283	278

Lån, kr / kvm	12 090	12 165	11 652	10 376
Räntekänslighet (%)	20	22	23	21
Snittränta (%)	1,07	1,11	1,18	1,20

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningens resultat är negativt då de haft större kostnader i engångskaraktär avseende vattenskador. Föreningen har höjt avgiften med 21% per 2023-01-01 för att säkerställa framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsins- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>11 351 941</b>	<b>147 466</b>	<b>-4 509 892</b>	<b>-1 108 235</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 108 235	1 108 235
Avsättning till underhållsfond		397 000	-397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 990	4 990	
Årets resultat				-250 324
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 351 941</b>	<b>539 476</b>	<b>-6 010 137</b>	<b>-250 324</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 618 127
Årets resultat före fondförändring	-250 324
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 990
Summa över/underskott	-6 260 461

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 260 461**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 197 197	1 212 345
Övriga rörelseintäkter	3	79 383	126 879
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 276 580</b>	<b>1 339 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-928 784	-1 880 393
Övriga externa kostnader	7	-171 295	-134 023
Personalkostnader	8	-1 494	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-245 392	-245 394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 346 965</b>	<b>-2 259 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-70 385</b>	<b>-920 586</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 003	1 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 942	-188 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 939</b>	<b>-187 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-250 324</b>	<b>-1 108 235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-250 324</b>	<b>-1 108 235</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	22 460 531	22 705 923
Summa materiella anläggningstillgångar		22 460 531	22 705 923
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 460 531	22 705 923
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	34 643
Övriga fordringar		62 164	76 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 518	33 274
Summa kortfristiga fordringar		98 682	144 064
<b>Kassa och bank</b>	12	445 585	698 743
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		544 267	842 807
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 004 798	23 548 730

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 351 941	11 351 941
Underhållsfond		539 476	147 466
Summa bundet eget kapital		11 891 417	11 499 407
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 010 137	-4 509 892
Årets resultat		-250 324	-1 108 235
Summa fritt eget kapital		-6 260 461	-5 618 127
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 630 956</b>	<b>5 881 280</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	11 497 500	11 322 500
Summa långfristiga skulder		11 497 500	11 322 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 465 000	5 745 000
Leverantörsskulder		183 489	385 985
Skatteskulder		147	4 381
Övriga skulder		74 649	45 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	153 057	163 706
Summa kortfristiga skulder		5 876 342	6 344 950
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 004 798</b>	<b>23 548 730</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-70 385	-920 586
Avskrivningar	245 392	245 394
	<b>175 007</b>	<b>-675 192</b>
Erhållen ränta	1 003	1 285
Erlagd ränta	-180 942	-188 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 932</b>	<b>-862 841</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	45 529	37 728
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-188 755	63 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-148 158</b>	<b>-761 518</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 565 000	4 670 000
Amortering av låneskulder	-4 670 000	-3 950 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-105 000</b>	<b>720 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-253 158</b>	<b>-41 518</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>698 743</b>	<b>740 260</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>445 585</b>	<b>698 742</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	842 784	780 372
Hyror bostäder	58 560	57 732
Hyror lokaler	295 853	374 241
<b>Summa</b>	<b>1 197 197</b>	<b>1 212 345</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Digital-TV-avgifter/Bredband	50 760	50 760
Debiterad fastighetsskatt	23 693	30 910
Överlåtelseavgifter	2 398	7 133
Övriga intäkter	2 532	38 076
<b>Summa</b>	<b>79 383</b>	<b>126 879</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	6 891
Lokaler	5 580	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 100	-
VA & sanitet, installationer	7 012	-
Värme, installationer	32 015	14 173
Ventilation, installationer	-	7 170
Hiss	-	12 792
Vattenskador	357 642	1 135 257
<b>Summa</b>	<b>413 349</b>	<b>1 176 283</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 990	-
VA & sanitet, installationer	-	25 980
Ventilation, installationer	-	216 555
<b>Summa</b>	<b>4 990</b>	<b>242 534</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	61 032	60 922
Städning	31 400	24 626
Besiktningkostnader	4 322	9 270
Serviceavtal	18 922	11 196
Förbrukningsmaterial	2 235	2 175
Övriga utgifter för köpta tjänster	900	1 676
El	44 044	32 217
Uppvärmning	183 126	188 606
Vatten och avlopp	47 783	47 820
Avfallshantering	21 499	17 325
Försäkringar	14 737	13 590
Systematiskt brandskyddsarbete	29 325	1 530
Digital-TV	16 828	16 413
Bredband	34 292	34 211
<b>Summa</b>	<b>510 445</b>	<b>461 576</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	31 622	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 219	-
Kontorsmateriel och trycksaker	79	-
Tele och post	1 244	1 264
Ekonomisk förvaltning	72 495	69 260
Övriga förvaltningskostnader	9 855	17 874
Jurist- och advokatkostnader	41 590	15 172
Bankkostnader	822	833
Stämpelskatt	-	14 050
IT-tjänster	1 397	-
Övriga externa tjänster	3 608	9 560
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 610
Övriga externa kostnader	2 704	1 400
<b>Summa</b>	<b>171 295</b>	<b>134 023</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utbildning	1 494	-
<b>Summa</b>	<b>1 494</b>	<b>-</b>
<b>Summa</b>	<b>1 494</b>	<b>-</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	245 392	245 394
<b>Summa</b>	<b>245 392</b>	<b>245 394</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 799 727	16 799 727
-Mark	7 750 000	7 750 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>24 549 727</b>	<b>24 549 727</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 843 804	-1 598 410
	-1 843 804	-1 598 410
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-245 392	-245 394
	-245 392	-245 394
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 089 196</b>	<b>-1 843 804</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 460 531</b>	<b>22 705 923</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 710 531	14 955 923
Mark	7 750 000	7 750 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 200 000	21 800 000
Lokaler	3 369 000	3 466 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 569 000</b>	<b>25 266 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 569 000</i>	<i>14 131 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	36 518	33 274
<b>Summa</b>	<b>36 518</b>	<b>33 274</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	445 585	698 743
<b>Summa</b>	<b>445 585</b>	<b>698 743</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 465 000	5 745 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 497 500	7 932 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 390 000
<b>Summa</b>	<b>16 962 500</b>	<b>17 067 500</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	16 962 500	17 067 500
<b>Summa</b>	<b>16 962 500</b>	<b>17 067 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,52 %	2023-08-28	900 000	-	-	900 000
SEB	0,70 %	Löst	1 000 000	-	-1 000 000	-
SEB	0,70 %	Löst	3 565 000	-	-3 565 000	-
SEB*	0,86 %	2025-09-28	6 812 500	-	-	6 812 500
SEB	1,43 %	2027-12-28	4 790 000	-	-105 000	4 685 000
SEB*	0,97 %	2023-03-28	-	4 565 000	-	4 565 000
<b>Summa</b>			<b>17 067 500</b>	<b>4 565 000</b>	<b>-4 670 000</b>	<b>16 962 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Amorteringsbeloppet har ändrats på lånen.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 911	1 279
Förutbetalda intäkter	117 746	123 721
Upplupna driftskostnader	33 400	38 706
<b>Summa</b>	<b>153 057</b>	<b>163 706</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 208 000	17 208 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 208 000</b>	<b>17 208 000</b>

## **Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karl Persson  
Styrelseordförande

Jakob Dybjer

Ksenia Skirnevskaya

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Roy Jönsson  
Föreningsvald revisor

# Dokument

## Brf Norregatan, Årsredovisning 2022

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 01 2023 12:15PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 63FC6321D871E  
MAR 01 2023 12:15PM

## Deltagare


## Registrerade händelser

Feb 27 2023  
09:07AM Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna


Feb 28 2023  
08:42PM Jakob Dybjer granskade dokumentet:

Feb 28 2023  
08:46PM  JAKOB DYBJER signerade dokumentet


Feb 27 2023  
10:53AM Karl Persson granskade dokumentet:

Feb 27 2023  
10:59AM  KARL PERSSON signerade dokumentet

Feb 27 2023  
04:42PM Ksenia Skirnevskaya granskade dokumentet:

Mar 01 2023  
08:43AM  Ksenia Skirnevskaya signerade dokumentet

Mar 01 2023  
12:13PM Roy Jönsson granskade dokumentet:

Mar 01 2023  
12:15PM  ROY JÖNSSON signerade dokumentet

Mar 01 2023  
12:15PM Dokumentet har signerats

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norregatan, org.nr 769610-8211

## Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norregatan för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2023-02-21



Roy Jönsson  
Revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

