



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF NORRSKENET

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen NORRSKENET

Tid: Onsdagen den 31 maj 2023, kl.18:00
Lokal: Hos Brf. Midnattssolen, Multrågatan 5, på innergården

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt erhållet material.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Norrskenet
Org nr 769615-7382

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-31 (genomförd med enbart poströstning, utan närvarande medlemmar) och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven-Olof Byström	Ordförande	2023
Lars Axelsson	Ledamot	2023
Anna Gunhardsson	Ledamot	2024
Gabriella Bacs	Ledamot	2023
Petra Jäkkä	Ledamot	2024
Hans Grawin	Suppleant	2023
Johan Persson	Suppleant	2023
Lena Nordengren	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens medlemmar har möjlighet att träffa styrelsen innan ordinarie styrelsemöten. Mötestiderna finns redovisade på föreningens hemsida.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-10.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedningen fram till nästa ordinarie stämma valdes Agneta von Hoffsten (sammankallande), Abed Makdesi och Charlotte Byström Ünlü.

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp; 241 500 kr, i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade fastigheten Miniräknaren 1 i Stockholms kommun den 24 september 2007. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 137 bostäder. I föreningen finns en övernattninglägenhet som medlemmarna kan hyra. Den totala boytan är 10 816 kvm. Föreningen disponerar 89 parkeringsplatser, varav 79 är belägna i garage. Garageytan är taxerad till 2 042 kvm. Värdeår 2008. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

4 st	1 rum och kök
52 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Räknestickan 1 (AB Stockholmshem) och Räknestickan 2 (Brf Midnattssolen). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångytor. Andelstalen är fastställda. Föreningens andel av garageanläggningen är 79 av det totala antalet parkeringsplatser i garageanläggningen.

Avtalet om övertagandet av gemensamhetsanläggningen är registrerat av Lantmäteriet. Från den 1 juni 2017 förvaltas anläggningen genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring AB.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Markservice STHLM AB för snöröjning av markytor samt med DB tak AB för snö- och isröjning av tak.

Avtal är även tecknat med Lafor AB avseende service på bergvärmeanläggningen, med Veterankraft AB avseende trädgårsskötsel, Renew Service AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt med KEAB Gruppen AB avseende städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoveringsarbetet av fastighetens fasad har pågått under året och kommer enligt plan att fortsätt till oktober 2023.
- Styrelsen har fört samtal med Ellevio om att sättningar i marken uppstått utmed grunden till fastigheten mot Räckstavägen på grund av de markarbeten Ellevio genomfört på Räckstavägen. Markförhållandena har utretts och dokumenterats i ett besiktningsprotokoll som parterna är överens om utifrån de förutsättningar som kan överblickas i dagsläget.
- För vårt kontinuerliga brandskyddsarbete (SBA) har en brandsyn genomförts under hösten 2022 med godkänt resultat.
- En energibesiktning av fastigheten genomfördes under första halvåret 2022 där resultatet blev att fastigheten klassades i energigrupp C, vilket är ett bra resultat för en flerfamiljsbostad.
- En underhållsbesiktning av fastigheten har genomförts och en underhållsplan har upprättats.
- Storstädning av samtliga soprum och sopkärl har genomförts.
- På grund av fasadrenoveringen har föreningen fått uppskov med att genomföra OVK-besiktning av fastighetens ventilation till första halvåret 2023.
- Gemensamhetslokalen har varit stängd under året p.g.a. att den hyrts ut till JM som platskontor under fasadrenoveringen.
- I föreningen har 9 överlåtelser genomförts under året till ett genomsnittligt pris av 41 030 kr per kvadratmeter vilket innebär en ökning av kvadratmeterpriset med cirka 2 080 kr jämfört med genomförda överlåtelser för verksamhetsåret 2021.
- Styrelsen har omförhandlat ett av förenings lån under året. Resultatet blev en höjning av räntenivån. Styrelsen beslutade också att höja amorteringen på det omförhandlade lånet. Totalt har föreningen lån på cirka 106 028 000 kronor per sista december 2022 vilket innebär cirka 9 800 kronor per kvadratmeter bostadsyta.
- De två gårdsdagarna (en på våren och en på hösten) som planerats har p.g.a. fasadrenoveringen ställts in. Även möjligheten för medlemmarna att slänga grovsopor i inhyrd container har ställts in då föreningen under fasadrenoveringen inte har plats att ställa upp en container.
- Styrelsen har utarbetat en budget för 2023 som innebär att årsavgifterna höjs med 20 % fr.o.m. 2023-01-01. Garage- och parkeringsavgifter behålls oförändrade tillsvidare.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	7 602 663	7 589 808	7 571 834	7 033 385
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 564 049	-2 113 814	159 721	-368 265
Soliditet	%	68	68	68	68
Likviditet	%	421	488	420	344
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	645	645	645	645
Skuldsättning per kvm	kr	8 246	8 309	8 374	8 440
Energikostnad per kvm	kr	116	84	68	76
Räntekänslighet	%	15,2	15,3	15,4	15,6
Sparande per kvm	kr	185	213	220	159

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	89 230 000	132 915 000	4 583 470	1 857 835	-2 113 814
Reservering till yttre fond			487 000	-487 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-2 113 814	2 113 814
Årets resultat					<u>-2 564 049</u>
Belopp vid årets utgång	89 230 000	132 915 000	5 070 470	-742 979	-2 564 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-742 979
Årets resultat	-2 564 049
	<u>-3 307 028</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (59,70 kr/kvm boyta)	645 699
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-169 099
I ny räkning balanseras	-3 783 628
	<u>-3 307 028</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 564 049
Dispositioner	-476 600
Årets resultat efter dispositioner	<u>-3 040 649</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 5 547 070

Brf Norrskenet
769615-7382

5(14)

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	7 602 663	7 589 808
Övriga rörelseintäkter		20 263	0
Summa rörelseintäkter		7 622 926	7 589 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 733 264	-3 510 932
Periodiskt underhåll	5	-169 099	0
Övriga externa kostnader	6	-243 319	-228 961
Arvoden och personalkostnader	7	-299 824	-175 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 774 196	-4 856 553
Summa rörelsekostnader		-9 219 702	-8 771 747
Rörelseresultat		-1 596 776	-1 181 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 254	73 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 527	-1 005 076
Summa finansiella poster		-967 273	-931 875
Resultat efter finansiella poster		-2 564 049	-2 113 814
Årets resultat		-2 564 049	-2 113 814
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 564 049	-2 113 814
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		169 099	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-645 699	-487 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-3 040 649	-2 600 814

Brf Norrskenet
769615-7382

6(14)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	319 001 877	323 693 798
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	82 275
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	82 360	61 863
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>319 084 237</u>	<u>323 837 936</u>
Summa anläggningstillgångar		319 084 237	323 837 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 722	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 629	123 821
Klientmedel i SHB		12 565 877	10 614 032
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>12 704 228</u>	<u>10 738 082</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	18 448	114 665
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>18 448</u>	<u>114 665</u>
Summa omsättningstillgångar		12 722 676	10 852 747
Summa tillgångar		331 806 913	334 690 683

Brf Norrskenet
769615-7382

7(14)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

89 230 000

89 230 000

Upplåtelseavgifter

132 915 000

132 915 000

Fond för yttre underhåll

5 070 470

4 583 470

Summa bundet eget kapital

227 215 470

226 728 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-742 979

1 857 835

Årets resultat

-2 564 049

-2 113 814

Summa fritt eget kapital

-3 307 028

-255 979

Summa eget kapital

223 908 442

226 472 491

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15

63 754 779

84 868 616

Summa långfristiga skulder

63 754 779

84 868 616

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15

42 273 670

21 966 224

Leverantörsskulder

328 605

227 123

Skatteskulder

17 970

19 565

Övriga skulder

16

58 765

74 741

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 464 682

1 061 923

Summa kortfristiga skulder

44 143 692

23 349 576

Summa eget kapital och skulder

331 806 913

334 690 683

Brf Norrskenet
769615-7382

8(14)

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 596 776	-1 181 939
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 774 196	4 856 553
Erhållen ränta	59 254	73 201
Erlagd ränta	-1 026 527	-1 005 076
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 210 147	2 742 739
Ökning/minskning leverantörsskulder	-14 301	-827
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	101 482	-3 212
	385 188	109 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 682 516	2 847 970
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 498	-61 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 498	-61 863
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-806 391	-842 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-806 391	-842 524
Årets kassaflöde	1 855 627	1 943 583
Likvida medel vid årets början	10 728 697	8 785 114
Likvida medel vid årets slut	12 584 325	10 728 697

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,93 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.
Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.
Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsatt arbete med att renovera fasaden på föreningens fastighet.
- Teckna nytt lån enligt stämmobeslut för att finansiera föreningens del i fasadrenoveringen.
- En OVK-besiktning av fastighetens ventilation kommer att genomföras.
- Tilluftfilter för samtliga lägenheter kommer att bytas.
- Byte till LED belysning i allmänna utrymmen, hissar, fasad- och stolpbelysning kommer att genomföras.
- Extra storstädning av samtliga trapphus och entréer kommer att genomföras.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 973 728	6 973 728
Hyror parkering (inkl GA garageintäkter)	628 779	619 238
Övriga intäkter (GA laddning)	19 998	5 596
Övriga intäkter	3 958	4 150
Återförda reserveringar	0	5 026
Brutto	<u>7 626 463</u>	<u>7 607 738</u>
Hyresförluster vakanser garage	-22 820	-15 070
Hyresförluster vakanser parkeringsplatser	-980	-2 860
Summa nettoomsättning	<u>7 602 663</u>	<u>7 589 808</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	455 569	531 771
Reparationer, löpande underhåll	511 832	662 446
Elavgifter	1 012 637	663 002
Uppvärmning	108 719	89 267
Vatten och avlopp	366 369	324 331
Renhållning	210 277	218 803
Försäkringar	167 150	163 777
Avgift till gemensamhetsanläggning	299 217	246 933
Kabel-TV/Internet	338 201	335 376
Övriga fastighetskostnader	12 860	40 573
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	250 433	234 653
Summa driftskostnader	<u>3 733 264</u>	<u>3 510 932</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Brytskydd dörrar	47 380	0
Säkerhetsdörrar	65 800	0
Armaturer/nödljus	55 919	0
Summa periodiskt underhåll	<u>169 099</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	2 400	1 200
Förbrukningsinventarier	1 899	33 671
Kontorsmaterial	2 977	2 024
Kommunikation	12 001	10 755
Porto	733	645
Revision	19 700	15 400
Föreningsmöten	200	6 854
Ekonomisk och administrativ förvaltning	157 850	149 950
Övriga förvaltningskostnader	1 394	2 422
Konsultarvoden	36 607	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga externa kostnader	2 397	1 007
Summa övriga externa kostnader	<u>243 320</u>	<u>228 962</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	241 499	142 800
Sociala kostnader	58 325	32 501
Summa arvoden, personalkostnader	<u>299 824</u>	<u>175 301</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	59 141	73 155
Övriga ränteintäkter	113	46
Summa finansiella intäkter	<u>59 254</u>	<u>73 201</u>

Brf Norrskenet
769615-7382

12(14)

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 795 557	242 795 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 301 759	-17 609 833
Årets avskrivningar	-4 691 922	-4 691 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 993 681	-22 301 759
Utgående planenligt värde	<u>215 801 877</u>	<u>220 493 798</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	103 200 000	103 200 000
Utgående planenligt värde	103 200 000	103 200 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>319 001 877</u>	<u>323 693 798</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	215 233 000	146 477 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	64 000 000
	<u>290 233 000</u>	<u>210 477 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	286 000 000	207 000 000
Lokaler	4 233 000	3 477 000
	<u>290 233 000</u>	<u>210 477 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	896 380	896 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	896 380	896 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-814 105	-649 478
Årets avskrivningar	-82 275	-164 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-896 380	-814 105
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>82 275</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	61 863	0
- Inköp - Fasad	20 498	61 863
Utgående anskaffningsvärden	82 361	61 863
Redovisat värde	<u>82 361</u>	<u>61 863</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	114	114
Övriga fordringar	1 608	116
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 722</u>	<u>230</u>

Not 13 Kassa och Bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handelsbanken Affärskonto	18 428	114 645
Handkassa	20	20
Summa Kassa och Bank	<u>18 448</u>	<u>114 665</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	2,933	rörligt	21 123 700
Stadshypotek	0,940	2028-12-30	20 681 105
Stadshypotek	0,720	2025-10-30	20 446 415
Stadshypotek	0,520	2023-12-30	20 341 973
Stadshypotek	1,320	2026-12-01	23 435 256
Summa skulder till kreditinstitut			106 028 449
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 150 721
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-41 122 949
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			63 754 779
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			100 274 844

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	120 900 000	120 900 000
Summa ställda säkerheter	120 900 000	120 900 000
Eventualförpliktelser		
<i>Övriga eventualförpliktelser</i>		
Inga eventualförpliktelser finns.		

Not 16 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övrigaskulder (Ofakturerat delägarförvaltning GA)	58 765	73 551
Skulder till MBF	0	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	58 765	74 741

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sven-Olof Byström
Ordförande

Lars Axelsson
Ledamot

Anna Gunhardsson
Ledamot

Gabriella Bacs
Ledamot

Petra Jäkkä
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

SVEN BYSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 08:21:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN OLOF BYSTRÖM

Datum

Sven Byström

Leveranskanal: SMS

LARS AXELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 09:57:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS AXELSSON

Datum

Lars Axelsson

Leveranskanal: SMS

GABRIELLA BACS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 14:12:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GABRIELLA BACS

Datum

Gabriella Bacs

Leveranskanal: SMS

ANNA GUNHARDSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 08:25:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA GUNHARDSSON

Datum

Anna Gunhardson

Leveranskanal: SMS

PETRA JÄKKÄ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 08:26:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Petra Jäkkä

Datum

Petra Jäkkä

Leveranskanal: SMS

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 10:27:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrskenet, org.nr 769615-7382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrskenet för år 2022.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Norrskenet för år 2022 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 revisionssed 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.

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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 10:26:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse för Gemensamhetsanläggning (GA)

Under fastigheterna finns ett gemensamt garage för såväl vår egen förening som för grannföreningarna Brf Norrskenet och AB Stockholmshem. En gemensamhetsanläggning (GA) har bildats efter beslut av Lantmäteriverket den 1 juni 2017 för Brf Midnattssolen, Brf Norrskenet och AB Stockholmshem omfattande garage, markparkeringar samt gemensamma kör- och gångytor. Anläggningen förvaltas från den 1 juni 2017 genom delägarförvaltning. I beslutsgruppen för delägarförvaltningen är samtliga parter representerade. Beslutsgruppen handlägger frågor gällande utförande och drift av GA. Under året har beslutsgruppen träffats vid fyra tillfällen.

Ett avtal om delägarförvaltning mellan parterna i gemensamhetsanläggningen har tecknats. Brf Midnattssolen ansvarar för den ekonomiska förvaltningen av GA. I den ekonomiska förvaltningen ingår inte garageintäkter, kösystem, hyreskontrakt för garageplatser inkl. uppsägningar samt kontrakt för parkeringsplatser inkl. uppsägningar. Dessa frågor hanteras av vardera part. För de gemensamma kostnaderna för GA gäller självkostnadsprincipen. Fördelning av kostnader för GA sker efter fastställda andelstal. Eventuellt överskott ska fördelas proportionellt i förhållande till parternas andelstal. För arbetet med den ekonomiska förvaltningen utgår en ersättning med ½ prisbasbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA. Kameraövervakning vid entré och infart har installerats.

Under 2018 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- Utbyte av befintligt skalskydd med nycklar har ersatts med Aptus nyckelbrickor och fjärrsändare.
- All belysningsarmatur har bytts ut i syfte att förbättra ljuset i garaget samt att minska energikostnaden då de nya armaturerna är av LED-typ. Samtidigt byttes detektorer för att tända belysning från ljuddetektorer till rörelsedetektorer, vilket innebär att nu släcks belysningen när ingen vistas i garaget.
- Garageporten har genomgått en total renovering efter att den blivit svårt skadad i samband med inbrott i garaget.
- Genom bidrag från Naturvårdsverket och deras program Klimatklivet har GA-föreningen erhållit bidrag på 50 procent av kostnaden i samband med att vi installerat 3 st laddstolpar med 6 laddplatser. Leverantör är Vattenfall InCharge.
- GA styrelsen beslutade också att för att motverka flera skador och inbrott montera 2 st videokameror i garaget. Dessa ligger online och bilderna sparas på server hos Safeteam.
- Under året har åtgärder vidtagits för att reparera portar och lås efter skadegörelse. En ombyggnad av den yttre låsstolpen har gjorts, genomgång och justering av fläktsystemet i garaget, uppsättning av farthinder. Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

Under 2019 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- En hel del reparationsarbeten har gjorts i garaget. Samtliga pelare har slipats och målats om.
- Ett 80-tal trasiga isolerplattor har bytts ut. Även skadade väggar har åtgärdats.
- På grund av upptäckt läckage kring rökkluckorna under Stockholms Hems fastighet har arbete påbörjats för att åtgärda fuktskadorna. Arbetet kommer att avslutas i början av 2020.

Under 2020 har

- Ytterligare 12 laddstolpar installerats och delfinanserats via Naturvårdsverkets Klimatklivet. Detta arbete utfördes efter semesterperioden. I garaget finns nu 18 laddstolpar installerade. Vid årsskiftet 2021/2022 är 11 platser uthyrda

Under 2021 har

- Löpande underhåll i garaget genomförts.

Under 2022 har

- Arbete genomförts för att få en fungerande nödbelysning.
- Montage skett av klämskydd mellan garageport och vägg.

Under 2022 har GA-föreningen haft 4 möten.

GA-föreningen har för 2023 tecknat följande avtal med entreprenörer

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Skötsel och städning av garage	Aimo Park Sweden AB (Q-park Sverige AB)	1/1 - 31/12 2023
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2023
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1 - 31/12 2023
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2023
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Stockholmshem	Tills vidare
Kameraövervakning	Safeteam	1/1 - 31/12 2023
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av fjärrvärme	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el energi	Fortum	1/7 2022 - 30/9 2025
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Administration	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2022 uppgår till 627 853 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	182 168 kr
Brf Norrskenet	299 217 kr
Brf Midnattssolen	146 469 kr

Av resultaträkningen, samt tillhörande noter, framgår kostnaderna fördelade på olika kostnadslag.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	627 853	516 611
Summa rörelseintäkter		627 853	516 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-445 078	-474 811
Övriga externa kostnader	3	-160 733	-19 758
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 042
Summa rörelsekostnader		-627 853	-516 611
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Tilläggsupplysningar

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
	Hyror parkering	35 700	15 400
	Uppvärmningsavgifter	104 873	147 230
	Övriga intäkter	487 280	353 981
	Brutto	<u>627 853</u>	<u>516 611</u>
	Summa nettoomsättning	<u>627 853</u>	<u>516 611</u>
Not 2	Driftskostnader	2022-01-01	2021-01-01
		<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
	Fastighetsskötsel	20 628	21 714
	Reparationer, löpande underhåll	86 551	124 800
	Elavgifter	179 947	128 770
	Uppvärmning	104 873	147 230
	Försäkringar	53 079	52 297
	Summa driftskostnader	<u>445 078</u>	<u>474 811</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	140 625	0
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	2 108	1 758
Övriga externa tjänster	18 000	18 000
Summa övriga externa kostnader	<u>160 733</u>	<u>19 758</u>

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	20 000
Sociala kostnader (adm avg - tillsammans med not 3)	2 042	2 042
Summa arvoden, personalkostnader	<u>22 042</u>	<u>22 042</u>