

# Årsredovisning 2022

BRF NORRMANNEN 2

769624-4347



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRMANNEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2012-03-07.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 3 286 kvm och 3 lokaler om 182 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anneli Persson	Ordförande
Dehab Abraha	
Frida Gunnarsson	
Gillis Hedlund	
Leif Johansson	
Mervi Leppänen	fd suppleant som ersatte AnnaKarin som ledamot
AnnaKarin Sjölund	sjuk fr.o.m. 220906

### VALBEREDNING

Jan Jakobsson och Kurt Elmehed.

### REVISORER

Fredrik Åborg    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## EKONOMI

Stockholm Stad gav arrenderande fastighetsägare möjligheten att köpa loss sin tomträtt före 31 december 2022 och värdet skulle då baseras på 80% av 2019 års taxeringsvärde. Styrelsen beställde in sammanställning från Nabos fastighetsjurist som underlag för ett styrelsebeslut om JA eller NEJ. Baserat på dagens ränteläge samt att kostnaden för nya lån skulle betala sig först efter beräknat ca 50 år valde styrelsen att rösta nej denna gång.

Föreningen har två Hypotekslån på 9 000 000 kr med bunden ränta om 0,910% som ska omförhandlas per 240131. Kvarvarande lån om 5 000 000 kr är lagt med rörlig ränta under 2023 inför ny förhandling per 230131.

Övriga lån om 2 500 000 kr samt 852 000 kr planerar styrelsen att lösa in vid tiden för omförhandling per 230131.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2005 (c:a) Fastigheten är stambytt
- 2013 En tvättstuga i vardera hus färdigställd
- 2013 Fönsterbågar renoverade och målade
- 2014 Elen förstärkt fram till fastigheten
- 2014 OVK genomförd
- 2015 Åtgärder vidtagna och OVK godkänd
- 2015 Nya entréportar inköpta och monterade
- 2015 Elektroniskt portlås (Aptus) installerat
- 2015 Stamspolning och slamsugning genomförd
- 2015 Möte med Miljöförvaltningen angående egenkontroll genomfört
- 2016 Sopnedkassen ersattes med sopkärl utomhus
- 2017 Bergvärme installerades
- 2018 Elstigare och elcentraler i lägenheterna bytta
- 2018 Radiatorinjustering genomförd
- 2018 Ombyggnad av lokal i huskropp 124-130 till tre lägenheter med bostadsrätt
- 2018 Energideklaration genomförd
- 2019 4st frånluftsfläktar utbytta
- 2019 Reglerventiler på radiatorstammarna installerades
- 2020 Stamspolning och slamsugning utförda
- 2021 Elektroniskt passersystem med tagg och app
- 2021 Utplacerade kärl för insamling av matavfall

- 2022 OVK genomförd
- 2022 Installation av överfyllnadspump i golvbrunn till värmesystemets vattentankar.
- 2022 Renovering samt reparation av fastighetens samtliga fönsterbågar samt montering energiglas i innerbågarna.
- 2022 Utökat SBA med tätade genomföringar i källarväggar, brandvarnare i källargångarna samt monterir utrymningsbelysning.
- 2022 Samtliga lägenheter har fått nya brandvarnare med 10 års hållbarhet.
- 2022 Påbörjad anlagd stenlagd plats samt paviljong på Lilla Innergården hus 116-122 samt häckplanterir gräsmattan.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöröjning	Svea Park
Trappstädning	Städaren.se
Trädgårdsvård	PEAB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen fattat beslut om att satsa på energibesparingar och säkerhet. Fastighetens samtliga fönster renoverades i lägenheter, källare samt allmänna utrymmen. De inre glasen är ersatta med energiglas. De nedre glasen i balkongdörrarna är försedda med förstärkt kross-säkert glas.

I juni 2022 påbörjades kontroll av OVK i fastigheten. Protokollet visade på några nedslag som skulle åtgärdas av både medlemmar och förening. Då fönsterrenoveringen var planerad att starta i oktober valde styrelsen att pausa åtgärderna under tiden och återuppta den igen efter avslutad fönsterrenovering.

Styrelsen har förbättrat brandskyddet i källarutrymmena genom att samtliga genomföringar i väggarna tätats samt att källargångarna har blivit försedda med brandvarnare och ljusskyltar vid utrymningsvägar och dörrar vid trappuppgångar. Lägenheterna har även fått varsin brandvarnare med servicefritt batteri i 10 år.

Brf Norrmannen2 firade 10 år som förening och medlemmarna bjöds på kaffe och tårta!

Den Lilla Innergården vid port 116-122 har även här fått en plattlagd uteplats med tillhörande paviljong.

Vi har även påbörjat arbete med plantering av häck utefter gräsmattan vid p-platserna.

Året avslutades med en upptäckt vattenläcka i källarväggen i fjärrvärmeutrymmet under port 116. Arbetet med att lokalisera läcka samt åtgärda skadan kommer att komma pågå ända in i februari månad.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 480 557	2 492 947	2 433 434	2 404 754
Resultat efter fin. poster	-4 148 694	-582 834	-212 383	-597 514
Soliditet, %	68	74	72	72
Yttre fond	171 000	244 000	122 000	163 340
Taxeringsvärde	61 199 000	46 290 000	46 290 000	46 290 000
Bostadsyta, kvm	3 227	3 286	3 286	3 286
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	670	665	656
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 377	5 281	5 281	5 277
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	0,96	0,98	1,08
Belåningsgrad, %	32,85	32,50	32,16	31,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	46 761 600	-	-	46 761 600
Upplåtelseavgifter	9 809 791	-	-	9 809 791
Fond, yttre underhåll	244 000	-	-73 000	171 000
Balanserat resultat	-7 874 906	-582 834	73 000	-8 384 740
Årets resultat	-582 834	582 834	-4 148 694	-4 148 694
<b>Eget kapital</b>	<b>48 357 651</b>	<b>0</b>	<b>-4 148 694</b>	<b>44 208 957</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 384 740
Årets resultat	-4 148 694
Totalt	<b>-12 533 434</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-244 000
Balanseras i ny räkning	-12 411 434
	<b>-12 533 434</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 480 557	2 492 947
Rörelseintäkter		1 243	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 481 800</b>	<b>2 492 948</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-5 257 324	-1 759 774
Övriga externa kostnader	8	-258 866	-284 397
Personalkostnader	9	-63 468	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 088	-802 597
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 415 746</b>	<b>-2 909 323</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 933 945</b>	<b>-416 375</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 139	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-216 888	-166 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 749</b>	<b>-166 459</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 148 694</b>	<b>-582 834</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 148 694</b>	<b>-582 834</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	52 821 224	53 387 828
Markanläggningar	12	1 511 115	1 581 675
Maskiner och inventarier	13	4 550 690	4 439 013
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 883 029</b>	<b>59 408 516</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 883 029</b>	<b>59 408 516</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 740	6 856
Övriga fordringar	14	3 445	4 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	186 975	157 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>195 160</b>	<b>169 111</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 034 665	6 875 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 034 665</b>	<b>6 875 116</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 229 825</b>	<b>7 044 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 112 854</b>	<b>66 452 743</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 571 391	56 571 391
Fond för yttre underhåll		171 000	244 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 742 391</b>	<b>56 815 391</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 384 740	-7 874 906
Årets resultat		-4 148 694	-582 834
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 533 434</b>	<b>-8 457 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 208 957</b>	<b>48 357 651</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		257 941	261 217
<b>Summa avsättningar</b>		<b>257 941</b>	<b>261 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 000 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 352 000	8 352 000
Leverantörsskulder		2 850 369	91 322
Skatteskulder		17 171	1 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	426 416	388 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 645 956</b>	<b>8 833 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 112 854</b>	<b>66 452 743</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norrmannen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83-10 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	2-10 %
Markanläggningar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	348 912	402 291
Hysesintäkter, p-platser	47 367	46 368
Årsavgifter, bostäder	2 000 352	1 964 184
Övriga intäkter	85 169	80 105
<b>Summa</b>	<b>2 481 800</b>	<b>2 492 948</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	247 571	63 224
Fastighetsskötsel	-525	24 071
Snöskottning	68 062	48 828
Städning	71 662	69 927
Trädgårdsarbete	104 009	100 444
Övrigt	4 176	11 875
<b>Summa</b>	<b>494 954</b>	<b>318 368</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fönster	3 178 168	0
Gård/markytor	150 000	0
Källarutrymmen	26 813	0
Reparationer	236 513	203 493
Tvättstuga	0	2 231
Värme	20 963	0
<b>Summa</b>	<b>3 612 457</b>	<b>205 724</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Hysesrätter	11 188	0
Elarbete i trapphus	0	203 750
Källarutrymmen	26 813	0
Värme	20 963	0
Fönster	3 178 168	0
Gård/markytor	150 000	0
<b>Summa</b>	<b>3 387 132</b>	<b>203 750</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	512 779	454 600
Sophämtning	121 493	109 539
Vatten	84 802	78 013
<b>Summa</b>	<b>719 074</b>	<b>642 152</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	79 908	81 918
Fastighetsförsäkringar	41 867	38 402
Fastighetsskatt	90 246	74 932
Kabel-TV	13 979	13 603
Tomträttsavgälder	193 650	180 925
<b>Summa</b>	<b>419 650</b>	<b>389 780</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	17 759	4 845
Juridiska kostnader	17 053	2 550
Kameral förvaltning	73 536	71 528
Konsultkostnader	0	55 000
Revisionsarvoden	26 125	25 713
Övriga förvaltningskostnader	124 393	124 761
<b>Summa</b>	<b>258 866</b>	<b>284 397</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	15 170	14 955
Styrelsearvoden	48 298	47 600
<b>Summa</b>	<b>63 468</b>	<b>62 555</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	216 888	166 406
Övriga räntekostnader	0	53
<b>Summa</b>	<b>216 888</b>	<b>166 459</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	59 028 163	59 028 163
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 028 163</b>	<b>59 028 163</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 640 335	-5 073 730
Årets avskrivning	-566 604	-566 605
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 206 939</b>	<b>-5 640 335</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52 821 224</b>	<b>53 387 828</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 040 689</i>	<i>21 040 689</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 511 000	27 490 000
Taxeringsvärde mark	22 688 000	18 800 000
<b>Summa</b>	<b>61 199 000</b>	<b>46 290 000</b>
<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 763 955	1 763 955
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 763 955</b>	<b>1 763 955</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-182 280	-111 720
Årets avskrivning	-70 560	-70 560
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-252 840</b>	<b>-182 280</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 511 115</b>	<b>1 581 675</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	5 134 499	4 799 635
Inköp	310 601	334 864
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 445 100</b>	<b>5 134 499</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-695 486	-530 054
Avskrivningar	-198 924	-165 432
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-894 410</b>	<b>-695 486</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 550 690</b>	<b>4 439 013</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	3 385	3 376
Övriga fordringar	60	1 190
<b>Summa</b>	<b>3 445</b>	<b>4 566</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	6 659	6 659
Försäkringspremier	49 457	45 385
Förvaltning	38 606	34 948
Kabel-TV	3 860	3 493
Räntor	15 607	6 039
Tomträtt	49 125	48 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 661	12 990
<b>Summa</b>	<b>186 975</b>	<b>157 689</b>



NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	2,267%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	2,267%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2023-01-30	2,267%	852 000	852 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,91 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,91 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>17 352 000</b>	<b>17 352 000</b>
Varav kortfristig del			8 352 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
El	74 033	104 928
Förutbetalda avgifter/hyror	214 643	206 220
Städning	5 994	0
Utgiftsräntor	64 783	18 587
Vatten	15 723	13 034
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 240	24 936
<b>Summa</b>	<b>426 416</b>	<b>388 705</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 852 000	26 852 000
<b>Summa</b>	<b>26 852 000</b>	<b>26 852 000</b>

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I juni 2022 påbörjades kontroll av OVK i fastigheten men pausades för en planerad fönsterrenovering. Efter avslutad renovering i mars 2023 planerar styrelsen att återta kontakten gällande komplettering och åtgärdande av OVK. Även en kompletterande mätning av radon kommer att genomföras under mars-april 2023 i utvalda lägenheter. Den vattenskada som upptäcktes 2022-12-30 blev åtgärdad först i februari. I skrivande stund vet styrelsen ej om försäkringen täcker skador samt åtgärdande eller om Stockholm Vatten ska betala då skadan på vattenledningen visade sig ligga på Stockholm Stads mark. Förra årets försäljning av hyresrättslägenhet har gjort det möjligt att bekosta fönsterrenoveringen med sparade pengar och föreningen slapp teckna ett nytt dyrt lån. Föreningen har fått ytterligare en hyresrätt som ska läggas ut till försäljning under mars månad. Med pengar från betalningen för denna lägenheten kommer styrelsen kunna

lösa ett av lånen som är tecknat med rörlig ränta från 2023-02-01.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anneli Persson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Dehab Abraha  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Frida Gunnarsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gillis Hedlund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Leif Johansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mervi Leppänen, för Anna Karin Högberg  
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 13:50

SENT BY OWNER:

Lena Warneby · 31.03.2023 10:55

DOCUMENT ID:

HylQMeXN-h

ENVELOPE ID:

BkQfgQE-n-HylQMeXN-h

DOCUMENT NAME:

Brf Norrmannen 2, 769624-4347 - Ej undertecknad årsredovisning 2022-1.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI PERSSON anneli.moona.persson@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2023 12:52 31.03.2023 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/03) IP: 90.224.90.194
2. LEIF JOHANSSON leffe9@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2023 08:51 01.04.2023 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/08) IP: 109.238.133.66
3. FRIDA GUNNARSSON Frída.gm.gunnarsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 08:06 31.03.2023 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/29) IP: 109.238.133.161
4. Mervi Annikki Leppänen merviannikki@hotmail.se	Signed Authenticated	04.04.2023 19:32 04.04.2023 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/19) IP: 109.238.133.48
5. Dehab Abraha dehab_abraha@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 19:33 31.03.2023 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/07) IP: 90.129.193.80
6. GILLIS HEDLUND gillis.hedlund@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2023 11:35 06.04.2023 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/21) IP: 109.238.133.225
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevison.se	Signed Authenticated	06.04.2023 13:50 06.04.2023 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Norrmannen 2

Org.nr 769624-4347

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrmannen 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

Risken 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 Norrmannen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**FREDRIK ÅBORG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-04-06 12:06:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>