



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park

769635-7859

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m. 31 december 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Topasen 6 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-elva våningar med totalt 132 bostadsrättslägenheter, total boarea 8 945 m<sup>2</sup> och nio lokaler med en total lokalarea om 644 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 67 parkeringsplatser i garage. Av dessa p-platser är nio försedda med laddstolpar för elbilar varav två garageplatser för bilpool.

#### *Svanenmärkt hus*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns en gemensam takterrass med pergola och flera sittgrupper samt odlingslådor. Det finns även en trevlig innergård med växter och flera sittgrupper. Det finns även cykelrum samt plats för förvaring av barnvagnar och rullstol/rullator. Föreningen har även en cykelverkstad samt ellådcyklar som medlemmar har möjlighet att låna. Föreningen är ansluten till områdets bilpool.

### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
1 JM AB	Butikverksamhet	ja	93	2023-09-01
2 Sara Viberg	Skönhetsklirik	ja	58	2024-02-28
3 Sara Viberg	Skönhetsklirik	ja	58	2024-02-28
4 Lagergren Soc Med	Kontor	ja	24	2023-07-31
5 Bröderna Wiklander	Restaurangverksamhet	ja	250	2026-07-01
6 Allt i ett komplett	Butikverksamhet	ja	30	2024-04-15
7 Simpson & Co AB	Kontor	ja	39	2024-03-15
8 Klan & Jack	Butikverksamhet	ja	39	2024-08-01
9 Anna-Lena Klang	Frisör	ja	53	2024-05-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjts med två procent fr.om den 1 januari 2022.

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med fem procent fr.om den 1 januari 2023.

Föreningen bedömer att den beslutade höjningen av avgifterna från 2023 ska räcka för att hantera de ökande kostnaderna på grund av ökande räntekostnader, energikostnader och inflation.

### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

Föreningen har ett avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

I den tekniska förvaltningen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och källsortering.

Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till och med 31 maj 2023. Avtalet är uppsagt och upphandling av ett nytt avtal pågår. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen löper till och med den 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 84 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostanden från år sex beräknas till 10 000 kronor per år.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

\* Ett av föreningens lån omförhandlades med nya villkor den 30 januari 2022. Se nya villkor under not 10.

\* Besiktningar:

En särskild besiktning inom entreprenadsavtalets 18-månaders gräns har gjorts.

Två års garantibesiktningen av fastigheten har gjorts.

Identifierade brister håller på att åtgärdas av entreprenören.

\* Under året har föreningen genomfört en städdag samt haft odlingsaktiviteter för barn samt luciafirande på takterrassen.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 3 875 000 kronor (2 906 250 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

#### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 640 305 000 kr.

Under året har tolv (25) bostadsrätter överlåtits. Vid årets slut var fyra bostadsrätter upplåtna i andra hand.

#### *Planerad verksamhet för kommande år*

\* Installation av tolv nya laddstolpar i garaget som förväntas vara klara under kvartal 1 2023.

\* Upphandling av ny teknisk förvaltare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 209 (207).

### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Karl-Gustav Lundqvist	Ledamot	Ordförande
Mikael Zetterberg	Ledamot	
Patricia Gärdin	Ledamot	
Markus Silén	Ledamot	
Madelene Fredriksson	Ledamot	
Marie Lasota	Suppleant	
Marie-Elena Aurora Järvheden	Suppleant	
Juliette Marchesini	Suppleant	
Michael Persson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Jasmin Elmi, Marie Lasota, Annika Smidt som ledamöter och Markus Silén, Madelene Fredriksson och Karin Malmsköld som suppleanter.

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

Styrelsen har hållit tolv (tolv) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

### *Valberedning*

Daniel Nilsson  
Sofia Granat

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 december 2017.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning tkr	8 861	6 341
Resultat efter finansiella poster tkr	764	1 589
Soliditet (%)	79,56	79,11
Årsavgift/m <sup>2</sup> boarea kr	666	490
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	70 970	71 320
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	14 334	14 767
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea kr	13 371	13 776
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,65	0,48
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,20	20,71

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	146 597 000	358 728 000	0	0	1 588 923	<b>506 913 923</b>
Yttre fond			287 670	-287 670		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				1 588 923	-1 588 923	<b>0</b>
Årets resultat					764 064	<b>764 064</b>
<b>Belopp årets utgång</b>	<b>146 597 000</b>	<b>358 728 000</b>	<b>287 670</b>	<b>1 301 253</b>	<b>764 064</b>	<b>507 677 987</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 301 253
Årets resultat	764 064
<b>Totalt</b>	<b>2 065 317</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	287 670
Balanseras i ny räkning	1 777 647
<b>Totalt</b>	<b>2 065 317</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 860 695	6 340 550
Övriga rörelseintäkter	3	3 208	306 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 863 903</b>	<b>6 647 296</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 077 928	-1 282 083
Övriga externa kostnader	5	-880 550	-602 566
Personalkostnader	6	-171 051	-191 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 132 576	-2 349 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 262 105</b>	<b>-4 425 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 601 798</b>	<b>2 221 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 106	1 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 840	-634 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-837 734</b>	<b>-632 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>764 064</b>	<b>1 588 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>764 064</b>	<b>1 588 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>764 064</b>	<b>1 588 923</b>

Jämförelseåret avser endast del av året, 2021-03-31-2021-12-31.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 13	634 822 992	637 955 568
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>634 822 992</b>	<b>637 955 568</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>634 822 992</b>	<b>637 955 568</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		237 714	4 404
Övriga fordringar	8	2 858 641	2 654 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 545	179 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 259 900</b>	<b>2 838 413</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	9 567
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>9 567</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 259 900</b>	<b>2 847 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>638 082 892</b>	<b>640 803 548</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		505 325 000	505 325 000
Fond för yttre underhåll		287 670	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>505 612 670</b>	<b>505 325 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 301 253	0
Årets resultat		764 064	1 588 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 065 317</b>	<b>1 588 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>507 677 987</b>	<b>506 913 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	74 606 250	101 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 606 250</b>	<b>101 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	53 612 500	30 293 750
Leverantörsskulder		309 688	261 328
Skatteskulder		254 580	232 000
Övriga skulder	11	264 796	68 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 357 091	1 233 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 798 655</b>	<b>32 089 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>638 082 892</b>	<b>640 803 548</b>

## Noter

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senast offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

#### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

### **Övrigt**

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 954 514	4 378 595
Hyror lokaler	1 136 014	756 252
Hyror garage och parkeringsplatser	1 025 100	743 483
Hysesintäkter, lokaler, ej moms	0	5 256
Debiterad fastighetsskatt, moms	73 067	57 020
Separat debiterad f.skatt, ej moms	0	428
Tillvalsavgifter	348 480	261 375
Andrahandsuthyrning	22 633	14 053
Varmvatten, moms	252 269	107 133
Varmvatten	-25 369	16 753
Övriga fakturerade kostnader, ej moms	344	0
Fakturerade kostnader, moms	73 528	0
Kron- och öresutjämning	115	202
	<b>8 860 695</b>	<b>6 340 550</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Entreprenör enligt avtal	0	306 746
Övriga rörelseintäkter	3 208	0
	<b>3 208</b>	<b>306 746</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 230	17 658
Entrémattor	61 024	38 256
Reparationer och underhåll	160 860	3 251
Elavgifter	594 039	318 772
Fjärrvärme	874 141	411 275
Vatten	331 745	45 683
Avfallshantering	228 834	149 655
Fastighetsförsäkringar	49 969	36 150
Digitala tjänster	355 796	261 383
Sotning	11 038	0
Besiktning	175 242	0
Bevakning	6 691	0
Skötsel och underhåll utomhus	29 639	0
Beräknad fastighetsskatt 2022	180 680	0
	<b>3 077 928</b>	<b>1 282 083</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Hyra,parkering/garage	170 820	89 024
Serviceavtal	52 689	37 427
Förbrukningsinventarier	1 827	15 356
Förbrukningsmaterial	5 814	5 971
Inkasso och KFM-avgifter	0	180
Hyses- och kundförluster, konstaterade	0	11
Revisionsarvoden	31 728	6 000
Ekonomisk förvaltning	151 316	109 330
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	6 810	5 810
Teknisk förvaltning	447 286	320 531
It-tjänster	1 036	1 448
Bankkostnader	4 682	2 673
Medlems- och föreningsavgifter, avdragsgill	0	8 730
Övriga externa kostnader	800	75
Styr.möte/stämma/städdag	5 743	0
	<b>880 551</b>	<b>602 566</b>

### Not 6 Personalkostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Styrelsearvode	140 941	146 800
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	30 110	44 534
	<b>171 051</b>	<b>191 334</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	640 305 000	0
Omklassificeringar	0	640 305 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>640 305 000</b>	<b>640 305 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 349 432	0
Årets avskrivningar	-3 132 576	-2 349 432
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 482 008</b>	<b>-2 349 432</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>634 822 992</b>	<b>637 955 568</b>
Taxeringsvärden byggnader	269 600 000	183 800 000
Taxeringsvärden mark	83 468 000	79 590 000
	<b>353 068 000</b>	<b>263 390 000</b>
Bokfört värde byggnader	370 425 970	373 558 546
Bokfört värde mark	264 397 022	264 397 022
	<b>634 822 992</b>	<b>637 955 568</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	0	104 187
Klientmedelskonto	2 769 085	2 534 330
Skattekonto	89 556	15 558
	<b>2 858 641</b>	<b>2 654 075</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hemsida	0	1 037
Serviceavtal	8 660	8 334
Hyra bilplats/parkering	3 750	3 750
Bredband	86 050	86 123
Försäkring	20 581	21 171
Varmvatten	34 150	59 519
Andrahandsuthyrning	219	0
Garageuthyrning	1 275	0
Medlemskap Bostadsrätterna	8 860	0
	<b>163 545</b>	<b>179 934</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	2 325 000	3 875 000
Nästa års omförhandlade lån	51 287 500	26 418 750
Summa kortfristig del av föreningens lån	53 612 500	30 293 750
Summa långfristig del av föreningens lån	74 606 250	101 800 000
Summa skuld till kreditinstitut	128 218 750	132 093 750

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken*	0,30	2023-01-30	25 643 750	26 418 750
Handelsbanken*	0,45	2023-01-30	25 643 750	26 418 750
Handelsbanken	0,49	2024-01-30	25 643 750	26 418 750
Handelsbanken	0,69	2026-01-30	25 643 750	26 418 750
Handelsbanken	1,14	2031-01-30	25 643 750	26 418 750
			<b>128 218 750</b>	<b>132 093 750</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	53 612 500	30 293 750
--------------------------------------	------------	------------

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 51 287 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 843 750 kr.

### Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenör	158 100	0
Moms kvartal fyra 2022	106 696	68 686
	<b>264 796</b>	<b>68 686</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodo (skuld medlemmar)	36 693	42 654
Förutbetalda avgifter/hyror	830 046	676 851
Fjärrvärme	170 260	177 635
Mattvätt	0	5 566
El	56 309	42 929
Beräknade upplupna sociala avgifter	45 528	46 125
Upplupna räntekostnader	65 605	70 301
Beräknat arvode bokslut	144 900	146 800
Beräknat arvode revision	0	25 000
Rörlig bankavgift	1 374	0
Julgran	6 375	0
Kron- och öresavrundning	1	0
	<b>1 357 091</b>	<b>1 233 861</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park

Karl-Gustav Lundqvist  
Ordförande

Mikael Zetterberg  
Ledamot

Markus Silén  
Ledamot

Madelene Fredriksson  
Ledamot

Marie-Elena Aurora Järvheden  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NOR I TÄBY PARK** 769635-7859 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 13:10:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Zetterberg

Datum

Mikael Zetterberg  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 10:34:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl-Gustav Lundqvist

Datum

Karl-Gustav Lundqvist  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 12:33:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Markus Ajith Silén

Datum

Markus Silén

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 06:37:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Madelene Ellinor Fredriksson

Datum

Madelene Fredriksson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 14:42:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA-ELENA JÄRVHEDEN

Datum

Marie-Elena Aurora Järvheden

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 08:43:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park, org.nr 769635-7859

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 de 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 Nor i Täby Park för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-04-26 08:43:30 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post