

Årsredovisning 2022

BRF NORSEN 2

769620-2964



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORSEN 2

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommit 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 2009-07-01.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norsen 2 på adressen Långbrodalsvägen 18 i Älvsjö. Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 408 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Josefin Eberg	Ordförande
Anna-Carin Gunnarsdotter Fagerström	Styrelseledamot
Eva Kristina Spjuth	Styrelseledamot
Matilda Sandberg	Styrelseledamot
Nina Emmelie Christiansen	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Ingen valberedning, samtliga lägenheter har minst en representant i styrelsen.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter två i förening.

REVISORER

Kerstin Lagerquist Extern revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Höst	Stamspolning, samt rengöring av pumpgrop
Sommar	Reparation av balkonger
Sommar	Målning av norr-fasad
Sommar/Vår	OVK-besiktning
Sommar	Renovering av fönster, lgh 2
Höst	Justering av värmepanna, samt luftning av system

AVTAL MED LEVERANTÖRER

El	Ellevio
El	Fortum
Vatten och avlopp	Stockholm vatten AB
Räntor, bank	Stadshypotek AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Utöver ovanstående leverantörer har fakturor betalats löpande för inköp av material till underhåll, samt nödvändiga kontroller såsom OVK. Vid eventuell beställning/inhyrning av tjänster jämfördes minst tre offerter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

En hyreshöjning på 3% röstades igenom med två efterföljande stämmor. Lånen har löpande setts över och beslut kring räntor tagits i samråd med bank och styrelse.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ECS Förvaltning avslutade hastigt sitt uppdrag som Ekonomisk förvaltare och nytt kontrakt med NABO signerades. (Trädde i kraft dock först under 2023). Revisor Amanda Olsson avslutade i samband med detta.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Förbrukningen av el justerades ner mycket under året efter justering av parametrar på värmepannan. Att elkostnadens under andra halvan av året inte sköt i höjden i motsvarande takt som elpriserna höjdes är pga denna justering. Tidigare var föreningens förbrukning onormalt hög så detta var en helt nödvändig insats genomförd av oss boende i föreningen.

För det större projekt som genomfördes under sommaren gällande målning av fasaden i norr-läge på stora huset hyrdes en ställning in. Samtidigt så genomfördes reparation av balkongerna i väst-läge på stora huset, som tidigare varit i undermåligt skick. Detta projekt är ett av årets större poster och var helt nödvändig för att underhålla och förbättra husets skick.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 8 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	305	307	308	-
Resultat efter fin. poster	-55	-53	-	-
Soliditet, %	54	-	-	-
Yttre fond	114	104	-	-
Taxeringsvärde	3 940	3 665	3 665	3 665
Bostadsyta, kvm	190	190	190	190
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 605	1 605	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	19 863	19 884	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	-	-	-
Belåningsgrad, %	47,22	47,08	-	-

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	4 375	-	-	4 375
Fond, yttre underhåll	104	-	10	114
Balanserat resultat	18	-53	-10	-45
Årets resultat	-53	53	-55	-55
Eget kapital	4 443	0	-55	4 388

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45
Årets resultat	-55
Totalt	<u>-100</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10
Balanseras i ny räkning	-110
	<u>-100</u>

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		305	307
Summa rörelseintäkter		305	307
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-237	-231
Övriga externa kostnader	7	-37	-39
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32	-32
Summa rörelsekostnader		-305	-302
RÖRELSERESULTAT		-1	5
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-54	-58
Summa finansiella poster		-54	-58
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55	-53
ÅRETS RESULTAT		-55	-53

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	7 993	8 024
Summa materiella anläggningstillgångar		7 993	8 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 993	8 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	0	0
Summa kortfristiga fordringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		186	256
Summa kassa och bank		186	256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		187	256
SUMMA TILLGÅNGAR		8 179	8 280

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 375	4 375
Fond för yttre underhåll		114	104
Summa bundet eget kapital		4 488	4 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45	18
Årets resultat		-55	-53
Summa fritt eget kapital		-100	-35
SUMMA EGET KAPITAL		4 388	4 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 253	3 778
Summa långfristiga skulder		1 253	3 778
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 521	0
Skatteskulder		8	0
Övriga kortfristiga skulder		9	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	0	42
Summa kortfristiga skulder		2 538	59
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 179	8 280

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norsen 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,74 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	305	305
Övriga intäkter	0	2
Summa	305	307

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Städning	5	5
Trädgårdsarbete	2	3
Summa	7	8

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	100	107
Summa	100	107

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	85	62
Vatten	14	23
Summa	99	85

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	8	7
Summa	31	30

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	20	24
Konsultkostnader	4	9
Revisionsarvoden	11	5
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Summa	37	39

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54	58
Summa	54	58

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 362	0
Årets inköp	0	8 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 362	8 362
Ingående ackumulerad avskrivning	-338	0
Årets avskrivning	-32	-338
Utgående ackumulerad avskrivning	-369	-338
Utgående restvärde enligt plan	7 993	8 024
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 861</i>	<i>2 861</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	1 950	1 675
Taxeringsvärde mark	1 990	1 990
Summa	3 940	3 665

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Summa	0	0

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	1,58 %	1 254	
Stadshypotek	2024-04-30	2,36 %	1 253	
Stadshypotek	2023-02-17	4,00 %	1 267	
Summa			3 774	
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 521</i>	

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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Upplupet	0	42
Summa	0	42

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

NABO kom in och tog över ekonomiska förvaltningen under 2023 och har skapat 2022-års bokföring på de uppgifter som (delvis bristfälligt) inkommit från ECS Förvalning.

Underskrifter

Älvsjö, 2023 - 06 - 18
Ort och datum

Josefin Eberg
Ordförande

Eva Kristina Spjuth
Styrelseledamot

Nina Emmelie Christiansen
Styrelseledamot

Anna-Carin Gunnarsdotter/Fagerström
Styrelseledamot

Matilda Sundell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06 - 19

Kerstin Lagerquist
Kerstin Lagerquist
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Norsen 2, 769620-2964

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Norsen 2 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

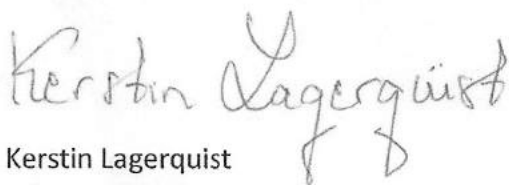
Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

19

Stockholm den 12 juni 2023



Kerstin Lagerquist
Lekmannarevisor

Kerstin.lagerquist@hotmail.com

073- 15 15 414