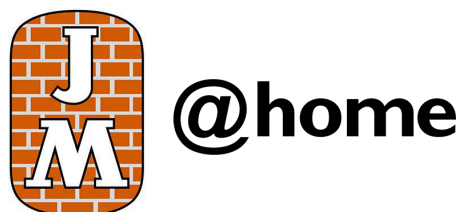


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park

769635-7859



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-12-15.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

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.

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.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Topasen 6	2019	Täby

Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 8 945 kvm och 9 lokaler om 644 kvm samt 68 parkeringsplatser i garage. Av dessa platser är 29 försedda med laddpunkter för elbilar.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom 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.

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:

Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m
Butiksverksamhet	93	2026-09-01
Skönhetsklinik	58	2027-02-28
Skönhetsklinik	58	2027-02-28
Kontor	24	Vakant
Restaurang	250	2026-07-01
Butiksverksamhet	30	2027-04-15
Kontor	39	2027-03-15
Butiksverksamhet	39	2027-08-01
Frisör	53	2027-05-01

Styrelsens sammansättning

Mikael Zetterberg	Ordförande
Ahmet Akpınar	Styrelseledamot
Christina Ydrauw	Styrelseledamot
Markus Silén	Styrelseledamot
Daniel Nilsson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Kerstin Blom

Firmateckning

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

Revisorer

Huvudansvarig revisor Ella Bladh Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, JM@Home AB

Teknisk förvaltning, JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av lånen har förnyats där ett av lånen lagts på 1 år och det andra på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 215 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	9 385 411	8 860 695
Resultat efter finansiella poster	6 930	764 064
Soliditet (%)	80	80
Yttre fond	575 340	287 670
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	762	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,9	73,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 031	12 120
Skuldsättning per kvm totalyta	11 864	12 120
Sparande per kvm totalyta	297	368
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	170
Räntekänslighet	18,41	19,64

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 205 292 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Total låneskuld/ett års årsavgifter.

Totalyta definieras som bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter definieras som alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	146 597 000	-	-	146 597 000
Upplåtelseavgifter	358 728 000	-	-	358 728 000
Yttre fond	287 670	-	287 670	575 340
Balanserat resultat	1 301 253	764 064	-287 670	1 777 648
Årets resultat	764 064	-764 064	6 930	6 930
Eget kapital	507 677 988	0	6 930	507 684 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 777 648
Årets resultat	6 930
Totalt	1 784 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	287 670
Balanseras i ny räkning	1 496 908
	1 784 578

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 385 411	8 860 696
Övriga rörelseintäkter	3	101 246	3 208
Summa rörelseintäkter		9 486 657	8 863 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 472 510	-3 577 903
Övriga externa kostnader	8	-402 638	-380 575
Personalkostnader	9	-173 963	-171 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 138 852	-3 132 576
Summa rörelsekostnader		-7 187 963	-7 262 105
RÖRELSERESULTAT		2 298 694	1 601 799
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 295	2 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 295 059	-839 840
Summa finansiella poster		-2 291 764	-837 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 930	764 065
ÅRETS RESULTAT		6 930	764 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	631 690 428	634 822 992
Pågående nyanläggningar	12	158 048	0
Maskiner och inventarier	11	87 979	0
Summa materiella anläggningstillgångar		631 936 455	634 822 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		631 936 455	634 822 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		126 881	237 714
Övriga fordringar	13	3 589 867	2 858 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	193 743	163 545
Summa kortfristiga fordringar		3 910 491	3 259 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 910 491	3 259 900
SUMMA TILLGÅNGAR		635 846 946	638 082 892

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		505 325 000	505 325 000
Fond för yttre underhåll		575 340	287 670
Summa bundet eget kapital		505 900 340	505 612 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 777 648	1 301 253
Årets resultat		6 930	764 064
Summa fritt eget kapital		1 784 578	2 065 318
SUMMA EGET KAPITAL		507 684 918	507 677 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	75 187 500	74 606 250
Summa långfristiga skulder		75 187 500	74 606 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	50 318 750	53 612 500
Leverantörsskulder		604 802	309 688
Skatteskulder		361 360	254 580
Övriga kortfristiga skulder	16	56 660	264 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 632 956	1 357 090
Summa kortfristiga skulder		52 974 528	55 798 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		635 846 946	638 082 892

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 298 694	1 601 799
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 138 852	3 132 576
	5 437 546	4 734 375
Erhållen ränta	3 295	2 106
Erlagd ränta	-2 295 059	-839 840
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 145 782	3 896 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 051	-186 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	469 624	390 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 586 355	4 100 188
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-252 315	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-252 315	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 712 500	-3 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 712 500	-3 875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	621 540	225 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 769 085	2 543 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 390 625	2 769 085

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nor i Täby Park har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår. För att få bättre jämförbarhet mellan åren har vissa omklassificeringar gjorts i resultaträkningen.

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	120 år
Installationer	10 år

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.

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 251 316	5 954 514
Hysesintäkter, lokaler	1 219 990	1 136 014
Hysesintäkter, parkering	1 234 407	1 025 100
Fastighetsskatt	68 984	73 067
Triple Play	348 480	348 480
Varmvatten	216 413	226 900
Övriga intäkter	11 035	73 872
Andrahandsuthyrning	34 786	22 633
Kron- och öresutjämning	0	117
Summa	9 385 411	8 860 696

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	101 246	0
Övriga intäkter	0	3 208
Summa	101 246	3 208

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	18 230
Städning	93 159	0
Teknisk förvaltning	326 787	447 286
Sotning	11 747	11 038
Besiktning och service	19 297	175 242
Serviceavtal	54 764	52 689
Bevakning	10 796	6 691
Trädgårdsarbete	54 725	12 540
Vinterunderhåll	152 230	17 099
Entrémattor	68 439	61 024
Summa	791 943	801 839

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer och underhåll	123 567	160 860
Summa	123 567	160 860

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	493 258	594 039
Uppvärmning	989 843	874 141
Vatten	249 075	331 745
Sophämtning	233 393	228 834
Summa	1 965 570	2 028 759

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 668	49 969
Triple Play	345 082	355 796
Beräknad fastighetsskatt	180 680	180 680
Summa	591 430	586 445

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Bilpool	105 850	170 820
Styr.möte/stämma/städdag	6 270	5 743
Förbrukningsmaterial	8 853	7 641
Övriga förvaltningskostnader	23 734	800
It-tjänster	19 341	1 036
Revisionsarvoden	46 800	31 728
Ekonomisk förvaltning	156 957	151 316
Extrarebitering Ekonomisk förvaltning	16 433	6 810
Konsultkostnader	16 661	0
Bankkostnader	1 738	4 682
Summa	402 638	380 575

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	139 389	140 941
Sociala avgifter	34 574	30 110
Summa	173 963	171 051

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	640 305 000	640 305 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	640 305 000	640 305 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 482 008	-2 349 432
Årets avskrivning	-3 132 564	-3 132 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 614 572	-5 482 008
Utgående restvärde enligt plan	631 690 428	634 822 992
Bokfört värde byggnader	367 293 406	370 425 970
Bokfört värde mark	264 397 022	264 397 022
Taxeringsvärde byggnader	269 600 000	269 600 000
Taxeringsvärde mark	83 468 000	83 468 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	223 117	0
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	-128 850	0
Utgående anskaffningsvärde	94 267	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-6 288	0
Utgående avskrivning	-6 288	0
Utgående restvärde enligt plan	87 979	0

NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Laddpunkter	158 048	0
Summa	158 048	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	199 242	89 556
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	3 390 625	2 769 085
Summa	3 589 867	2 858 641

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 344	22 764
Försäkringspremier	25 762	20 581
Triple play	85 535	86 050
Vatten	36 000	34 150
Upplupen intäkt garage	24 102	0
Summa	193 743	163 545

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	3,73 %	25 450 000	25 643 750
Stadshypotek	2025-01-30	3,66 %	25 450 000	25 643 750
Stadshypotek	2024-01-30	0,49 %	24 868 750	25 643 750
Stadshypotek	2026-01-30	0,69 %	24 868 750	25 643 750
Stadshypotek	2031-01-30	1,14 %	24 868 750	25 643 750
Summa			125 506 250	128 218 750
Varav kortfristig del			50 318 750	53 612 500

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. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 115 506 250 kr.

NOT 16, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Moms	58 498	106 696
Avräkningskonto ekonomisk förvaltare	-1 838	0
Skuld Entreprenör	0	158 100
Summa	56 660	264 796

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 252	64 058
Uppvärmning	188 116	170 260
Utgiftsräntor	204 810	65 605
Avfall	27 602	0
Sociala avgifter	49 487	45 528
Förutbetalda avgifter/hyror	848 613	830 046
Tillgodo (skuld medlemmar)	25 576	36 693
Beräknat styrelsearvode	157 500	144 900
Summa	1 632 956	1 357 090

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen fortsätter proaktivt att jobba för miljön genom att man nu utökat antalet el-laddplatser med 12 st vilket ger ett totalt antal på 29 st.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2,00%.

Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Zetterberg
Ordförande

Ahmet Akpınar
Styrelseledamot

Christina Ydrauw
Styrelseledamot

Markus Silén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 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

2024-04-26 13:41:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF NOR I TÄBY PARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-26 11:36:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Zetterberg

Datum

Mikael Zetterberg

Ordförande

Leveranskanal: E-post

BRF NOR I TÄBY PARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-26 11:41:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ahmet Akpınar

Datum

Ahmet Akpınar

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

BRF NOR I TÄBY PARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-26 07:01:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINA YDRAUW

Datum

Christina Ydrauw

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

BRF NOR I TÄBY PARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-26 13:35:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Markus Ajith Silén

Datum

Markus Silén

Styrelseledamot

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 2023.

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 2023 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 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 2023 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 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.

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

2024-04-26 13:41:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post