

Årsredovisning för  
**Brf Norrbacka Äng**  
769629-4276

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för BRF Norrbacka Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

#### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Norrbacka 1:49 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016.

Bostadytans areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 307 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 31 528 tkr, varav byggnadsvärdet är 26 128 tkr och markvärdet 5 400 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa via Arreglo Försäkringsförmedling. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Standard	Antal	Yta
1 rum och kök	11	362 kvm
2 rum och kök	19	945 kvm
Totalt	30	1 307 kvm
Tomtareal		766 kvm

#### Fastighetens adress

Odensalavägen 4

## Förenings centrala avtal

### Leverantör

Renew Service  
Renew Service  
Renew Service  
Renew Service  
Renew Service  
Vattenfall  
Stockholm Exergi  
Kiwa Sweden AB  
Telia  
Certego

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning  
Tekniskt Förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Lokalvård  
Vinterunderhåll  
EL  
Fjärrvärme  
Hissbesiktning  
Kabel-TV  
Nyckelhantering

## Organisation

### Styrelse, ordinarie ledamöter

Ola Hamberg  
Natalia Ahonen  
Johan Ljung  
Mikhail Shvirkov  
Kristijan Turk

### Uppdrag

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

### Mandattid

till stämman 2024  
till stämman 2025  
till stämman 2024  
till stämman 2025  
till stämman 2025

### Styrelsesuppleanter

Ros-Marie Kokkonen

### Uppdrag

Suppleant

### Mandattid

till stämman 2024

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Erik Davidsson, BoRevision  
Maria Sukhova, BoRevision

#### Uppdrag

Revisorssuppleant  
Revisor

#### Mandattid

till stämman 2024  
till stämman 2024

### Valberedning

Joakim Björk  
Johanna Hirvonen

### Mandattid

till stämman 2024  
till stämman 2024

### Firmatecknare

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen förlänger medlemskapet med försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Styrelsen har utfört Systematiskt Brandskyddsarbete via företaget Ettskydd AB.

Inköp såsom, dynamo, kontorsskrivare, fuktmätare, sopkvastar, sittpallar och bord.

Diskussion och pågående arbete kring inglasning av balkong.

Borttagning av portkod för de boende och endast tillåta portkod till olika postföretag att utnyttja portkod. Detta på grund av obehöriga som fått tag på portkod och utfört skadegörelse.

Inventering av vilka lägenheter som hyr ut i andra hand.

Avhysning av en boende på grund av obetalda avgifter.

Höjda leverantörs- och räntekostnader har påverkat föreningens ekonomi negativt vilket inneburit ytterligare höjda avgiftshöjningar för att förbättra föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 haft 13 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande styrelsemöte.

### Överlåtelse

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett, varav den ena är en gåva. (föregående år skedde 4 st överlåtelse.)

### Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

### Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 20 % 1 januari 2023.

På grund av den höga inflationen, höjda räntekostnader och högre elpriser samt att föreningen visat en negativt resultat flera år i rad har styrelsen även beslutat om en höjning motsvarande 20% av avgifterna från 1 januari 2024 för att kunna täcka de kostnader som föreningen har.

Styrelsen beslutade att ta ut avgift för andrahandsuthyrning från 1 januari 2023 och har fortsatt med detta i enlighet med våra stadgar.

## Ombyggnad och Underhåll

### Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som löper till och med år 2071 som revideras årligen.

Genomfört underhåll och större åtgärder under verksamhetsåret:

År	Åtgärd
2023	Inoljning loftgångar på samtliga plan
2023	Lagning av hål i taket på fastigheten
2023	Stamspolning

Historiskt genomfört underhåll och större åtgärder:

År	Åtgärd
2022	OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll)
2022	Upprättat Underhållsplan
2022	Filterbyten
2021	Lagning markplattor

## Framtida utveckling

### Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar ett resultat om - 681 tkr.

Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningar, föreningen har för övrigt justerat sina intäkter för att täcka sina kostnader.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2024	Säkerhetsbesiktning av taksäkerhet
2024	Byte av skadade sockelskivor

**Ekonomi**  
**Flerårsöversikt**

*Belopp i kr*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 239	1 017	999	980	961
Årets resultat	-1 347	-1 046	-1 126	-901	-960
Fastighetslån kr/kvm	10 581	10 635	10 704	10 770	10 834
Fastighetslån kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 581	10 635	10 704	10 770	10 834
Räntekänslighet	11	14	14	14	14
Soliditet %	70	71	72	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	933	777	765	750	735
Årsavgift procentuell andel av intäkter	95	99	91	99	99
Sparande kr/kvm	-131	-42	17	183	138
Energikostnad kr/kvm	357	227	228	193	152

**Uppllysning vid förlust**

Årets resultat visar ett minus om 1 347 tkr. Den störst påverkande faktorn på årets resultat är avskrivningar samt de höjda räntesatserna på lån vilket påverkat föreningens kostnadsbild på ränta. Styrelsen har valt att höja avgifter med 20% för att förbättra sparandet till kommande år.

Tillsammans med den ekonomiska förvaltningen har styrelsen lagt en långsiktig strategi som omfattas av bl a omförhandling av avtal för att endast möta fastighetens behov, uppföljning av räntor för att säkerställa föreningens portfölj av lånevillkor är fördelaktiga och ombesörja en fortsatt balanserad underhåll av föreningens fastighet.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktjusteringar.

### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Fond för yttre underhåll

Redovisar fondens storlek efter avsättning. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts. Avsättningen till underhållsfonden är enbart en bokföringstransaktion, man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar.

### Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

### Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

### Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

### Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

### Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

### Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 360 000	310 100	392 760	-6 477 047	-1 046 861
Disposition enligt stämmobeslut			121 687	-1 168 548	1 046 861
Årets resultat	-	-			-1 347 352
	<u>41 360 000</u>	<u>310 100</u>	<u>514 447</u>	<u>-7 645 595</u>	<u>-1 347 352</u>

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande underskott till behandling:	
Tidigare års balanserade resultat	-7 645 595
Årets resultat	-1 347 353
	<u>-8 992 948</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-8 992 947
Ianspråktagande av underhållsfonden	247 375
Reservering till underhållsfonden	-200 000
Balanserat resultat efter disposition	<u>-8 945 572</u>

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	514 447
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-47 376
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>467 071</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 238 989	1 016 739
Övriga rörelseintäkter		60 384	14 249
		<u>1 299 373</u>	<u>1 030 988</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-659 237	-476 320
Övriga externa kostnader	4	-229 814	-313 250
Planerat Underhåll	5	-247 375	-63 313
Personalkostnader		-25 647	-24 651
Avskrivningar	6	-928 646	-928 646
		<u>-791 346</u>	<u>-775 192</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 205	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-557 211	-271 669
		<u>-1 347 352</u>	<u>-1 046 861</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 347 352</u>	<u>-1 046 861</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 101 168	48 029 814
		<u>47 101 168</u>	<u>48 029 814</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>47 101 168</u>	<u>48 029 814</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 308	21 222
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 193	39 622
		<u>53 502</u>	<u>60 844</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	381 375	599 554
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>434 877</u>	<u>660 398</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 536 045</u>	<u>48 690 212</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 360 000	41 360 000
Upplåtelseavgifter		310 100	310 100
Fond för yttre underhåll		514 447	392 760
		<u>42 184 547</u>	<u>42 062 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-7 645 595	-6 477 047
Årets resultat		-1 347 352	-1 046 861
		<u>-8 992 947</u>	<u>-7 523 908</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 191 600</u>	<u>34 538 952</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>10 265 105</u>	<u>10 301 099</u>
		10 265 105	10 301 099
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	3 563 787	3 598 518
Leverantörsskulder		201 085	70 433
Övriga kortfristiga skulder	13	1 280	1 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	313 188	179 930
		<u>4 079 340</u>	<u>3 850 161</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 536 045</u>	<u>48 690 212</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 347 352	-1 046 861
Återföring av avskrivningar		928 646	928 646
		<u>-418 706</u>	<u>-118 215</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-418 706</b>	<b>-118 215</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 342	-42 449
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		263 910	147 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-147 454</b>	<b>-13 222</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-70 725	-90 745
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-70 725</b>	<b>-90 745</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-218 179</b>	<b>-103 967</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>599 554</b>	<b>703 521</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>381 375</b>	<b>599 554</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd m om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivningsprincip</b>	<b>Antal år</b>
Värme/Sanitet	Linjär	50
Stomme och grund	Linjär	100
Stomompletteringar	Linjär	100
EI	Linjär	40
Inre ytor och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Restpost	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

### Övriga bokslutskommentarer

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	5 647	4 651
	<b>25 647</b>	<b>24 651</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 238 989	1 016 089
Övrigt	-	650
	<b>1 238 989</b>	<b>1 016 739</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsreparationer	65 258	41 681
Fastighetsförsäkring	21 630	20 344
Service- & Besiktningsavtal	21 141	12 575
Vinterskötsel	31 626	63 489
Vatten	45 459	62 311
El	112 265	72 992
Uppvärmning	84 371	81 864
Sophämtning	224 562	79 278
Portstädning	24 616	19 880
Förvaltningsarvode Drift	28 309	20 626
Fastighetsskatt	-	1 280
	<b>659 237</b>	<b>476 320</b>

### Not 4 Övriga Externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	156 787	224 390
IT-kostnader	1 579	1 541
Revisionsarvode	20 625	15 750
Övriga Förvaltningskostnader	10 680	15 185
Konsultkostnader	-	50 539
Bankkostnader	2 840	1 350
Övriga kostnader	37 303	4 495
	<b>229 814</b>	<b>313 250</b>

### Not 5 Planerat Underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Utfört underhåll Ventilation (Filterbyten)	-	63 313
Utfört underhåll - Tekniska installationer	29 375	-
Utfört underhåll - Huskropp	218 000	-
	<b>247 375</b>	<b>63 313</b>

## Not 6 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	928 646	928 646
	<b>928 646</b>	<b>928 646</b>

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter fordringar	1 205	-
	<b>1 205</b>	<b>-</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	557 211	271 389
Övriga räntekostnader	-	280
	<b>557 211</b>	<b>271 669</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början Byggnader	45 704 952	45 704 952
-Vid årets början Mark	10 092 148	10 092 148
	<b>55 797 100</b>	<b>55 797 100</b>

### *Akkumulerade avskrivningar*

-Vid årets början	-7 767 285	-6 838 639
-Årets avskrivning	-928 647	-928 646
	<b>-8 695 932</b>	<b>-7 767 285</b>

### Summa restvärde vid årets slut

	<b>47 101 168</b>	<b>48 029 815</b>
--	-------------------	-------------------

### Total taxeringsvärde

Varav Byggnader	31 528 000	31 528 000
Varav Mark	26 128 000	26 128 000
	5 400 000	5 400 000

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	21 630
Förutbetald vattenavgift	7 813	
Förutbetald sophämtning	5 109	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 271	17 992
	<b>37 193</b>	<b>39 622</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Swedbank	381 375	599 554
	<b>381 375</b>	<b>599 554</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta %	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	26949998	1,19	2025-05-09	3 471 296	3 487 555
SBAB	26950031	5,20	2024-08-19	3 492 762	3 507 773
SBAB	26950066	3,68	2026-07-09	3 333 656	3 360 614
SBAB	26950074	3,33	2027-04-16	3 530 878	3 543 675
				<b>13 828 592</b>	<b>13 899 617</b>
Nästa års beräknade amortering				-71 025	
Nästa års låneomsättning				-3 492 762	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>10 264 805</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till				13 473 467	

### Fastighetsinteckningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	14 377 000	14 377 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 377 000</b>	<b>14 377 000</b>

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 280	1 280
	<b>1 280</b>	<b>1 280</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 500	5 500
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Upplupen revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupna elkostnader	15 857	10 467
Upplupna värmekostnader	12 881	11 980
Upplupna räntekostnader	115 798	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 472	100 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 680	21 435
	<b>313 188</b>	<b>179 930</b>

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



## Underskrifter

Sigtuna 2024-.....

.....  
Ola Hamberg  
Styrelseordförande

.....  
Natalia Ahonen  
Ledamot

.....  
Johan Ljung  
Ledamot

.....  
Mikhail Shvirkov  
Ledamot

.....  
Kristijan Turk  
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denne årsredovisning har avgivits 2024-.....

.....  
Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB

Följande handlingar har undertecknats den 14 mars 2024



ÅR 2023 - BRF Norrbacka ÄNG.pdf  
(115481 byte)  
SHA-512: b3b85b6dc8d6a81927b39417da3da3563e80d  
225198769b95bb0ca27e2b30f7683c1c1c8ee5da0b3d47  
214bc37b2f30657d00b0b95289ef1bb3c2dda3ee6bc86

## Underskrifter

2024-03-14 10:49:26 (CET)



**Ola Hamberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 10:53:21 (CET)



**Natalia Ahonen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 11:14:54 (CET)



**Johan Ljung**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 14:04:33 (CET)



**Mikhail Shvirkov**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 14:08:15 (CET)



**Kristijan Turk**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-14 19:45:54 (CET)



**Maria Sukhova**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023 signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2e5567b9011e9af6432a826908a35f6103158cee3ea5d0cad7f399922e90fc838c177e478596300b7740091545fcde7e1c695a1448c76e37157c5ee97f29dc83



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrbacka Äng, org.nr. 769629-4276

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrbacka Äng för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 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 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrbacka Ång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 mars 2024



**Revisionsberättelse Norrbacka Äng.pdf**

(138430 byte)  
SHA-512: 1931de6c3df37b0805e300c4184978c120712  
281e9f964da9af67974de80c4eab50239932d36dfa2509  
24ea3f2311f73d45c9a6c3d7957e5bc687906db45ef80

Underskrifter

2024-03-14 19:43:52 (CET)



**Maria Sukhova**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse 2023**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
ba01a7c855008f8094f868682118a75387676981384f19f8fcb71bf47898cf4f1007ff4349b72085d68d94ac62777f03c7239a270bcdde29a7ca86c10b911e6



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.