



Årsredovisning 2022
Bostadsrättsföreningen
Norrtälje 18

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NORRTÄLJE 18

716419-6839

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJE 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen och fastigheten

Brf Norrtälje 18 är ett s.k. privatbostadsföretag som bildades 1986 och som 1998 förvärvade fastigheten Norrtälje 18, belägen på Eriksbergsgatan 6 och Iversonsgatan 2, i Stockholm.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-02 och de gällande stadgarna registrerades 2019-01-16, båda hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten bebyggdes 1926-1927 och består av ett flerbostadshus vars värdeår är 1930.

Arkitekt var Cyrillus Johansson och byggmästare Olle Engqvist.

Fastigheten har av Stockholm Stad och Stadsmuseum i den officiella klassificeringskartan över kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Stockholm markerats med grön färg vilken är den näst högsta klassningen.

I fastigheten finns 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lägenhet och tre lokaler upplåtna med hyresrätt.

Fastighetens yta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 kvm varav bostadsytan är 2 264 kvm och lokalytan är 236 kvm.

Lokalernas verksamhet och löptider:

| | | |
|--------|---------|------------|
| Café | 132 kvm | 2026-09-30 |
| Kontor | 52 kvm | 2025-09-30 |
| Kontor | 52 kvm | 2025-12-31 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Dock blir avgiften högst 1 519 kr (1 459 kr) per bostadslägenhet.

Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2022-06-09 utgjorts av:

| | |
|--------------------|------------|
| Jan Axelsson | ordförande |
| Erik Rosén | kassör |
| Jonas Danielsson | ledamot |
| Kristina Lefwander | ledamot |
| Anders Jarheim | ledamot |

| | |
|---------------------|-----------|
| Saga Bluhme | suppleant |
| Nathan Istner-Byman | suppleant |

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit fem protokollförda sammanträden.

Valberedning och revisorer

Ordinarie föreningsstämma valde Ann Frisk, sammankallande, och Karin Sahlin till valberedning. Den auktoriserade revisorn Kristina Ahlstrand från Mazars valdes som extern revisor med företaget Mazars som suppleant.

Förvaltning

Per 1/1 2023 bytte föreningen kameral förvaltare, från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB till AB Rådstornet.

Dessutom har föreningen under året haft avtal med nedanstående företag:

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| TV / internet via bredband | Tele2 |
| Fastighetsskötsel | Adfingo Fastighetsservice AB |
| Städning | Melins Städ i Stockholm AB |
| Trädgårdsskötsel | Stadsträdgården AB |
| Tvättstugeutrustning | Electrolux AB |
| Hissar | Hissen AB |
| Hissbesiktning | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| Undercentralen | Fastighetsägarna Stockholm AB |
| Elnät | Ellevio AB |
| Elförbrukning | Fortum Markets AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Vatten | Stockholm Vatten AB |
| Hushållssopor | Stockholm Vatten AB |
| Grovsopor | PreZero Recycling AB |
| Jour | Securitas Sverige AB |

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningen har från och med 1 januari 2023 AB Rådstornet som ny ekonomisk förvaltare och i samband därmed har föreningen gått över till att använda Bas-kontoplan 2020 vilket i år medför en något begränsad jämförelse med tidigare år. Ytterligare en förändring som påverkar jämförelsen med föregående år är att periodisering nu tillämpas fullt ut. Det innebär att samtliga kostnader som avser 2022 är kostnadsförda i 2022 samt att fakturor som kommit under 2022 men avser 2023 bokats som förskottsbetada kostnader och alltså inte belastar resultatet 2022.

Föreningens lokalhyresgäster bidrog under 2022 med ca 44% av föreningens intäkter.

Styrelsen menar att samtliga lokalhyresgäster har normaliserade hyror, d v s föreningen har, i egenskap av hyresvärd, en marknadsmässigt god hyresnivå på samtliga sina lokaler.

Distrato AB erlägger full avtalsenlig hyra, efter godkänd slutbesiktning av föreningens arbeten i lokalen, från och med den 1 april.

Föreningens kostnader för underhållsåtgärder och därtill hörande kostnader rörande den av Distrato förhyrda lokalen uppgår till ca 3 800 000 kr vilket i sin helhet har belastat årets resultat.

Föreningen har investerat ca 16,6 miljoner kr i byggnaden i form av olika underhållsåtgärder (se ovan) sedan förvärvet av fastigheten 1998 och detta utan att avgifterna höjts. Investeringarna har möjliggjorts genom upplåtelser av bostadsrätter (lgh 8, 14, 18, 20 och 22) samt föreningens interna kassaflöde. Investeringarna från och med 2015 har ej lagts till byggnadsvärdet utan bokförts som kostnader i enlighet med K2-regelverket.

Styrelsen är nöjd över att kunna konstatera att det är en vital och väl underhållen byggnad som är rustad inför ett fortsatt långt liv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete präglas av att fortlöpande säkerställa föreningens goda ekonomi och byggnadens tekniska funktioner samt varsamt renovera och restaurera fastigheten med hänsynstagande till arkitekt Cyrillus Johanssons ursprungliga gestaltning och färgsättning.

Föreningens entreprenad rörande överenskomna underhållsarbeten i den av Distrato AB förhyrda cafélokalen påbörjades avtalsenligt den 10 januari och avslutades efter elva veckor (varav två veckor är hänförliga till av Distrato önskade och betalda tilläggs- och ändringsarbeten) med en godkänd slutbesiktning den 25 mars.

Föreningen har med sin entreprenad fått möjlighet att från grunden bygga viktiga infrastruktursystem såsom avloppsbrunnar och röranslutningar, elkanalisationer, tätskikt i golv och väggar, ljudisolering i tak, ventilation m.m. Lokalen, som i huvudsak iordningställdes 1992, har därmed fått en välbehövlig totalrenovering där föreningen nu är fullt informerad om lokalens skick och beskaffenhet. Distrato har från och med den 1 april haft full tillgång till lokalen och avslutade sina egna inredningsarbeten i november och fick ett slutbesked från stadsbyggnadskontoret den 18 november. Verksamheten återöppnades den 6 december.

Härutöver har sedvanligt fastighetsunderhåll och reparationer utförts.



Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har gått igenom nödvändiga och önskvärda underhållsåtgärder för verksamhetsåret 2023 och även på längre sikt.

Frågan om byggandet av ett fastighetsnät i fiber alternativt en gruppavtalstjänst om bredband med 1 000 / 1 000 Mbit / s med nuvarande bredbandsleverantören Tele2 är fortsatt under utredning.

Ett nytt porttelefonsystem är under utredning för upphandling.

Stenbeläggningen på gårdens nedre del skall utbytas mot en jämnare stenyta.

På sikt bör återstående markliggande gjutjärnsavloppsledningar bytas ut alternativt rörfordras.

Medlemsinformation

Under året har 1 (3) bostadsrätter överlåtit och beviljade andrahandsuthyrningar har varit 1 (1). Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 (34).

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------------|-----------|--|
| Lokalunderhåll | 2021-2022 | Omfattande underhållsarbeten i cafélokalen |
| Fönsterrenovering | 2020 | Samtliga fönster och balkongdörrar |
| Balkongbyggnation och -besiktning | 2019 | Sju gamla balkonger byggdes om och en återuppbyggd, övriga kontrollerade |
| OVK | 2019 | Godkänd |
| Energideklaration | 2019 | Upprättad |
| Trädgårdsbelysning | 2019 | |
| Takvärme | 2018 | Nytt komplett takvärmesystem med kombinerad fukt- och tempstyrning och elkablage i hängrännor och stuprör mm |
| Takskyddsanordningar | 2018 | Gångbryggor, takstegar, skorstensplattor och skyddsräcken |
| Hissar | 2016 | Total teknisk renovering med bl a byte av hissmaskineri och styrsystem samt restaurering av hisskorgar och grindar |
| Ventilbyten på värmestammar | 2015 | |
| Gårdsrenovering | 2014 | Isolering och ytskikt |
| Radonundersökning | 2013 | Godkänd |
| Trädgårdsrenovering | 2012 | Trappa i Ölandskalksten |
| Ny WC och dusch i pannrum | 2011 | |
| Renovering tvättstuga | 2007 | Ny komplett maskinutrustning |

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Trädgårdsrenovering | 2007 | Nya trädgårdsmöbler och växter |
| Ny undercentral | 2007 | |
| Fönster- och fasadrenovering | 2006 | Hela fastigheten |
| OVK | 2005 | Godkänd |
| Värmekabel i stuprör och taker | 2005-2006 | Samtliga |
| Trapphusrenovering | 2002-2003 | |
| Byte elstam och lägenhetsel | 2001-2002 | Komplett i hela fastigheten |
| Rörstambyte | 2000-2002 | Tidigare byten gjorda under 90-talet |
| Nya balkonger | 2000 | Vissa lägenheter |
| Omläggning tak | 1997-1998 | |

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 707 | 1 711 | 1 712 | 1 849 |
| Rörelseintäkter | 2 118 | 2 062 | 2 102 | 2 321 |
| Rörelseresultat | -3 519 | 29 | -1 771 | -1 438 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 547 | 9 | -1 797 | -1 391 |
| Balansomslutning | 34 752 | 38 164 | 38 189 | 40 042 |
| Eget kapital | 31 098 | 34 645 | 34 636 | 36 433 |
| Soliditet (%) | 90 | 91 | 91 | 91 |
| Likviditet (%) | 135 | 780 | 689 | 887 |
| Årsavgift / kvm bostadsrättsyta | 308 | 308 | 308 | 308 |
| Hyror / kvm hyresrättsyta bostad | 1 357 | 1 332 | 1 309 | 1 194 |
| Hyror / kvm hyresrättsyta lokal | 3 977 | 4 048 | 4 053 | 4 332 |
| Skuldsättning / kvm bost.rättsyta | 1 356 | 1 356 | 1 356 | 1 356 |
| Skuldsättning / kvm hel fastighet | 1 200 | 1 200 | 1 200 | 1 200 |
| Räntekostnad / kvm hel fastighet | 11 | 8 | 11 | 14 |
| Elkostnad / kvm hel fastighet | 30 | 34 | 10 | 14 |
| Värmekostnad / kvm hel fastighet | 186 | 176 | 163 | 174 |
| Vattenkostnad / kvm hel fastighet | 34 | 31 | 23 | 19 |

Förändringar i eget kapital

| | Medl.insats. & uppl.avg. | Kapital- tillskott | Fond för yttre uh | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 38 112 762 | 140 315 | 275 430 | -3 892 843 | 9 107 | 34 644 771 |
| lanspr.tag.fr.yttre rep.fond | | | -31 138 | 31 138 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat | | | | 9 107 | -9 107 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -3 546 758 | -3 546 758 |
| Belopp vid årets utgång | 38 112 762 | 140 315 | 244 292 | -3 852 598 | -3 546 758 | 31 098 013 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 852 598 |
| årets förlust | -3 546 758 |
| | -7 399 356 |

behandlas så att

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 405 600 |
| i ny räkning överföres | -7 804 956 |
| | -7 399 356 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

| Resulträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 707 444 | 1 711 072 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 410 103 | 350 455 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 117 547 | 2 061 527 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -4 177 529 | -1 215 658 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -1 176 491 | -521 296 |
| Personalkostnader | 6 | -37 812 | -35 396 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -244 787 | -259 700 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 636 619 | -2 032 050 |
| Rörelseresultat | | -3 519 072 | 29 477 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 438 | 286 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -28 124 | -20 656 |
| Summa finansiella poster | | -27 686 | -20 370 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 546 758 | 9 107 |
| Årets resultat | | -3 546 758 | 9 107 |



| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 33 868 896 | 34 113 682 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 868 896 | 34 113 682 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 871 696 | 34 116 482 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 146 871 | 196 350 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 43 884 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 190 755 | 196 350 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 689 184 | 3 850 744 |
| Summa kassa och bank | | 689 184 | 3 850 744 |
| Summa omsättningstillgångar | | 879 939 | 4 047 094 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 751 635 | 38 163 576 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 38 112 762 | 38 112 762 |
| Kapitaltillskott | | 140 315 | 140 315 |
| Fond för yttre underhåll | | 244 292 | 275 430 |
| Summa bundet eget kapital | | 38 497 369 | 38 528 507 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 852 598 | -3 892 843 |
| Årets resultat | | -3 546 758 | 9 107 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 399 356 | -3 883 736 |
| Summa eget kapital | | 31 098 013 | 34 644 771 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 93 479 | 94 910 |
| Skatteskulder | | 263 616 | 256 225 |
| Övriga skulder | | 55 035 | 61 491 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 241 492 | 106 179 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 653 622 | 3 518 805 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 751 635 | 38 163 576 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Detta innebär bl a att reparations- och underhållsutgifter som inte innebär en prestandahöjande förbättring betraktas som en kostnad vilken belastar resultaträkningen och därför endast undantagsvis aktiveras.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningens stadgar samt årsstämans beslut om resultatdisposition.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

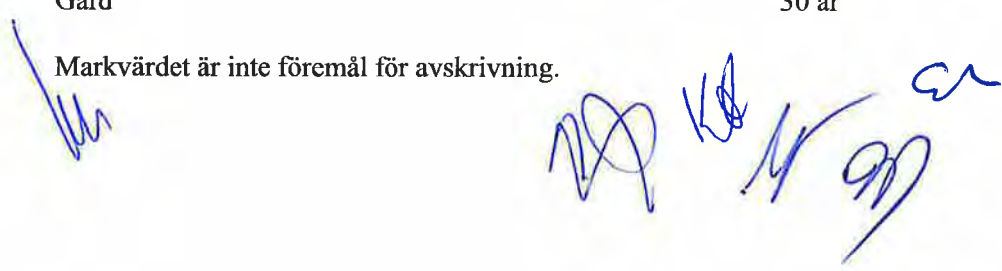
Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt och förväntade nyttjandeperioder är

| | |
|-------------------------|----------------|
| Byggnader | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 10, 25, 100 år |
| Standardförbättringar | 15 år |
| Fastighetsrenovering | 10 - 100 år |
| Tvättstuga | 15 år |
| Värmeanläggning | 25 år |
| Elanläggning | 25 - 100 år |
| Ventilation | 25 - 50 år |
| Stambyte | 50 - 100 år |
| Våtrum | 20 år |
| Fasad | 20, 30, 50 år |
| Trappa | 50 år |
| Gård | 30 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.



Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 681 632 | 681 632 |
| Hyror bostäder | 70 569 | 69 242 |
| Övriga intäkter bostäder | 16 570 | 4 776 |
| Hyror lokaler | 1 026 703 | 903 422 |
| Värmeintäkter lokaler | 39 743 | 32 000 |
| Vattenintäkter lokaler | 24 839 | 20 000 |
| Hysesreduktion | -152 612 | 0 |
| | 1 707 444 | 1 711 072 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Utdelning försäkringsbolag | 362 503 | 346 742 |
| Försäkringsersättning | 47 600 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 3 713 |
| | 410 103 | 350 455 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Reparation / underhåll bostäder | 0 | 5 750 |
| Reparation / underhåll lokaler | 2 928 836 | 8 673 |
| Reparation / underhåll inre | 41 754 | 68 821 |
| Reparation / underhåll tekniska installationer | 46 773 | 32 111 |
| Reparation / underhåll yttre | 25 563 | 1 788 |
| Reparation / underhåll vattenskador odyl | 32 678 | 30 314 |
| El | 75 134 | 86 071 |
| Värme | 464 275 | 439 701 |
| Vatten & avlopp | 85 145 | 77 176 |
| Hushållssopor | 48 820 | 33 594 |
| Grovsopor | 30 401 | 22 625 |
| Fastighetsskötsel & städning | 109 673 | 94 595 |
| Serviceavtal | 83 249 | 80 466 |
| Försäkring | 16 689 | 34 959 |
| Fastighetsskatt | 134 929 | 128 199 |
| Övriga driftskostnader | 53 610 | 70 815 |
| | 4 177 529 | 1 215 658 |

lh

lh
KSO
SP

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Styrelseomkostnader | 25 849 | 21 247 |
| Föreningskostnader | 57 839 | 79 902 |
| Förvaltningsarvode | 74 370 | 73 148 |
| Revisionsarvode | 36 750 | 32 500 |
| Juridiskt arvode | 114 688 | 153 231 |
| Övrigt konsultarvode | 280 650 | 129 969 |
| Lämnade skadestånd | 550 000 | 0 |
| Övriga administrativa kostnader | 36 345 | 31 299 |
| | 1 176 491 | 521 296 |

Det lämnade skadeståndet avser stilleståndsersättning till Café Distrato under tiden lokalen renoverades.

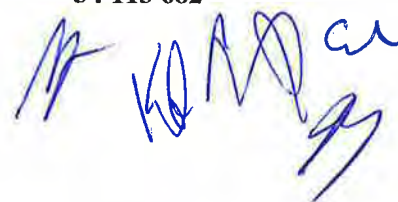
Not 6 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden enligt stämmobeslut | 32 000 | 30 000 |
| Sociala kostnader | 5 812 | 5 396 |
| | 37 812 | 35 396 |

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 28 556 805 | 28 556 805 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 556 805 | 28 556 805 |
| Ingående avskrivningar | -5 483 704 | -5 224 004 |
| Årets avskrivningar | -244 786 | -259 700 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 728 490 | -5 483 704 |
| Utgående redovisat värde | 22 828 315 | 23 073 101 |
| Taxeringsvärden byggnader | 37 000 000 | 28 830 000 |
| Taxeringsvärden mark | 98 200 000 | 62 980 000 |
| | 135 200 000 | 91 810 000 |
| Bokfört värde byggnader | 22 828 315 | 23 073 101 |
| Bokfört värde mark | 11 040 581 | 11 040 581 |
| | 33 868 896 | 34 113 682 |



Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 143 766 | 2 410 |
| Fordran SBC | 3 105 | 193 940 |
| | 146 871 | 196 350 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Långgivare | | |
| Ränta | | |
| Villkorsändring | | |
| Handelsbanken | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | 3 000 000 | 3 000 000 |

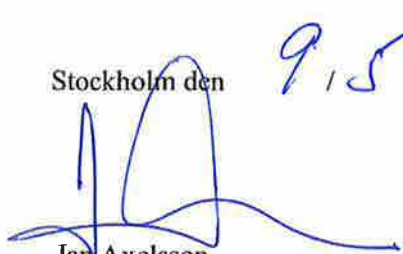
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 128 337 | 103 383 |
| Upplupen el | 9 526 | 0 |
| Upplupen fjärrvärme | 71 136 | 0 |
| Upplupen sopkostnad | 10 624 | 0 |
| Upplupen ränta | 0 | 2 796 |
| Upplupna sociala avgifter | 6 457 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 15 412 | 0 |
| | 241 492 | 106 179 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut | 10 250 000 | 10 250 000 |
| | 10 250 000 | 10 250 000 |

Stockholm den 9/5 2023



Jan Axelsson
Ordförande



Erik Rosén
Kassör



Jonas Danielsson
Ledamot



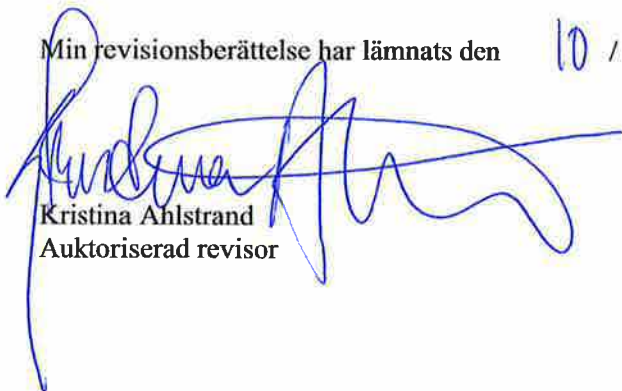
Kristina Lefwander
Ledamot



Anders Jarheim
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2023



Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrtälje 18
Org. nr 716419-6839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrtälje 18 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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 på 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 på 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrtälje 18 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Norrtälje 18 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Stockholm, 2023-05-10

Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

Fullmakt

Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

2023-06-12

Underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förening

Brf Norrtälje 18

Lägenhetsnummer



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara beviltnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.



Några barn och män på Norrtäljegatan (nu igenlagd) väster om Iversons Gränd. Trätrappan (Iversons Gränd) i fonden är idag Iversongatan. Längst ner i bilden syns baksidan på Engelbrektsgatan 7 som fortfarande kan ses från vår trädgård. Till vänster därom ses den gamla malmgården som revs och på dess plats står nu Eriksbergsgatan 6 med gatu- och gårdshus (jfr Byggmästaren 1928 på föreningens hemsida).