



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Norrgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Norrgården med säte i Gävle org.nr. 785000-1921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranan 5	1942-01-01	1942
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektiv bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 096
10	p-platser	0
1	Förråd uthyrda	10
Totalt 38 objekt		1 106

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Irene Kilponen	Ordförande	2017-08-05	
Magnus Högberg	Ledamot	2019-02-14	
Håkan Martinsson	Ledamot	2019-02-14	
Angelica Lindberg	Ledamot	2017-08-05	2023-03-22
Emilia Fröjd	Ledamot	2023-03-22	
Anna Kroon	Suppleant	2020-06-16	
Marie Tjärnström	Suppleant	2019-02-14	2023-03-22
Oscar Michael Andersson	Suppleant	2023-10-12	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Irene Kilponen, Oscar Andersson och Anna Kroon.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Irene Kilponen, Håkan Martinsson, Magnus Högberg och Emilia Fröjd, två i förening.

Revisorer har varit Mikael Johansson Godkänd revisor FAR vald av föreningen.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-20 varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2019 Energideklaration, asfaltering del av gård

2020 Byte av termostater, samtliga element samt ventiler i källaren. Injustering av värme. Kontroll av utluft.

2021 Målning av källardörr utvändigt.

2022 Påbörjad renovering av vattenskada i källaren. Byte av motor på torktummlaren.

2023 Renovering av källaren klar. Ovk genomförd och anmärkningarna åtgärdade. Reparation av torktummlare.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025 Måla träfönster

2026 Byte av entretak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-58	378	280	365	278
Skuldsättning, kr/kvm	7 710	7 957	8 149	8 341	8 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 788	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	202	195	195	170	158
Årsavgifter, kr/kvm	987	927	927	887	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 691	1 093	1 001	964	950
Nettoomsättning, tkr	1 131	1 092	1 097	1 055	1 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	132	-23	92	5
Soliditet, %	19	21	20	19	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

"Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren."

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

"Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten"

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -347 tkr. Orsaken till det negativa resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader, kostnader till följd av vattenskada samt höjda räntekostnader. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	328 900	0	0	328 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 280 724	0	0	1 280 724
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	567 199	0	49 000	616 199
S:a bundet eget kapital, kr	2 176 823	0	49 000	2 225 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	128 017	131 712	-49 000	210 729
Årets resultat, kr	131 712	-131 712	-346 680	-346 680
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	259 729	0	-395 680	-135 951
S:a eget kapital, kr	2 436 552	0	-346 680	2 089 872

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	259 729
Årets resultat, kr	-346 680
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-135 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-135 951

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalysen.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 280	1 092 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	739 403	104 590
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 870 683	1 197 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 616 642	-557 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 834	-102 801
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-282 326	-282 326
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 027 801	-942 668
RÖRELSERESULTAT		-157 118	254 412
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 269	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 830	-122 705
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-189 561	-122 700
ÅRETS RESULTAT		-346 680	131 712

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 635 585	9 917 910
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 635 585	9 917 910
Summa anläggningstillgångar		9 635 585	9 917 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 051	4 084
Avräkningskonto HSB		1 116 469	1 327 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 528	1 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	59 953	53 822
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 181 001	1 387 179
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	37 203	29 532
<i>Summa kassa och bank</i>		37 203	29 532
Summa omsättningstillgångar		1 218 204	1 416 711
SUMMA TILLGÅNGAR		10 853 789	11 334 622

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		328 900	328 900
Kapitaltillskott		1 280 724	1 280 724
Fond för yttre underhåll		616 199	567 199
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 225 823</u>	<u>2 176 823</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		210 729	128 017
Årets resultat		-346 680	131 712
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-135 951</u>	<u>259 729</u>
Summa eget kapital		<u>2 089 872</u>	<u>2 436 552</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 519 515	4 199 435
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 519 515</u>	<u>4 199 435</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 007 864	4 514 016
Leverantörsskulder		38 995	23 215
Aktuell skatteskuld	Not 12	3 307	2 925
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	6 400	5 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	187 836	153 174
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 244 402</u>	<u>4 698 635</u>
Summa skulder		<u>8 763 917</u>	<u>8 898 070</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 853 789</u>	<u>11 334 622</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-157 118	254 412
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	282 326	282 326
Övriga poster	0	0
	<u>125 207</u>	<u>536 738</u>
Erhållen ränta	1 269	5
Erlagd ränta	-181 549	-116 059
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-55 073</u>	<u>420 684</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 157	-7 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	42 638	45 540
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-17 592</u>	<u>458 471</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-186 072	-210 072
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-186 072</u>	<u>-210 072</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-203 664	248 398
Likvida medel vid årets början	1 357 336	1 108 938
Likvida medel vid årets slut	<u>1 153 672</u>	<u>1 357 336</u>
	-203 664	248 398

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 044 900	1 014 528
Hysesintäkt garage och bilplatser	35 700	36 000
Hysesintäkt övrigt	3 600	900
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	37 200	37 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 875	1 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 955	2 167
Övriga primära intäkter och ersättningar	50	195
	1 131 280	1 092 490
* I Årsavgifter ingår el, värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	733 205	104 590
Bidrag	6 198	0
	739 403	104 590
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 111 830	-109 693
El	-18 402	-24 847
Uppvärmning	-144 499	-135 912
Vatten	-59 965	-53 189
Renhållning	-44 614	-43 042
TV, bredband, iptelefoni	-45 461	-41 219
Obligatoriska besiktningar	-26 300	0
Förvaltningskostnader	-84 888	-65 331
Försäkringar	-28 418	-25 941
Fastighetsskatt	-39 563	-38 055
Övriga driftskostnader	-12 702	-20 313
	-1 616 642	-557 542
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 600	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-95 528	-91 818
Kostnader överlåtelse och panter	-5 743	-483
Konsulter	-3 963	0
	-128 834	-102 801
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-282 326	-282 326
	-282 326	-282 326

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 796 216	12 796 216
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 132 216	13 132 216

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 214 306	-2 931 980
Årets avskrivningar byggnader	-282 326	-282 326
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 496 631	-3 214 306

Utgående redovisat värde

9 635 585 9 917 910

Redovisade värden byggnader	9 299 585	9 581 910
Redovisade värden mark	336 000	336 000

Fastighetsbeteckning: Norrtull 18:5 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1942	9 000 000	4 161 000	13 161 000	13 161 000
Lokaler		8 000	0	8 000	8 000
		9 008 000	4 161 000	13 169 000	13 169 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	9 674 500	9 674 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 674 500	9 674 500

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 528	1 469
	1 528	1 469

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	33 452	28 418
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 943	11 359
Förutbetalad HSB Södra Norrland	14 559	14 045
	59 953	53 822

Not 10 BANK

Handelsbanken	37 203	29 532
	37 203	29 532

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2024-10-30	2 641 920	0
Stadshypotek		4,24%	2025-10-30	1 557 515	38 000
Stadshypotek		4,67%	2024-12-01	2 567 944	0
Stadshypotek		4,59%	2024-06-01	1 760 000	
				8 527 379	38 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 519 515**

Nästa års amortering av långfristig skuld 38 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 969 864

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 007 864**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,64%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 152 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 337 379

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 307	2 925
	3 307	2 925

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	6 400	5 305
	6 400	5 305

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	25 377	16 096
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 617	95 941
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 447	38 718
Upplupen snöröjning	19 295	0
Upplupet Energibyran	0	2 419
Upplupen revision	12 100	0
	187 836	153 174

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emilia Fröjd

.....
Håkan Martinsson

.....
Irene Kilponen

.....
Magnus Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrgården
Org.nr. 785000-1921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrgården för år 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". 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrgården för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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 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 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 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.

Gävle den 2024

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Norrgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE KILPONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:32:56



HÅKAN MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:06:55



MAGNUS HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:43:15



EMILIA FRÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:55:26



MIKAEL JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:41:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Norrgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:42:54



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.