



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Norra Slotts

 Sparande 226 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 302 kr/kvm	 Skuldsättning 4 665 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 749 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
226 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 302 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 665 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
195 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
749 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Slotts med säte i Gävle org.nr. 769618-4170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 24:9	2010-05-06	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	520
68	garageplatser	1 360
24	p-platser	0
7	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	513
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 648
Totalt 197 objekt		9 041

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 2 rok, 40 st 3 rok, 22 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Tapper	Ordförande
Urban Jäfvert	Ledamot
Eva Molin	Ledamot
Mats Löfström	Ledamot
Mats Hallgren	Ledamot
Claes Fougman	Suppleant
Elin Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Fougman, Elin Karlsson, Mats Löfström, Per Tapper och Eva Molin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Molin och Per Tapper.

Revisorer har varit: Aktiv Revision vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Aktiv Revision.

Valberedning har varit: Karin Ågren och Peter Pöllä, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2010-01-01.

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

Årtal	Åtgärd
2019-2020	Nya balkonger för föreningens samtliga 3 byggnader.
2021	Åtgärdande av översvämningsskador i källargarage med tillhörande utrymmen. Dränering och grundarbeten. Relining av avloppsstammar. Ny utemiljö/trädgårdsarbete.
2022	Nya sopskåp med elektronisk tagg och låsning har installerats. Relining av föreningens ledningsnät. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Äldre elbilsaddare har byts ut och antalet laddplatser har utökats. Upprustningen av föreningens utemiljö har färdigställts. Sophus har panelats om och målats.
2023	Carport och soprum har målats. Byte av dagvattenpump. Omdragning av ventilation samt installation av ny fläkt. Målning av allmänna utrymmen.
2024	OVK besiktning. Målning av allmänna utrymmen

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

Årtal	Åtgärd
2025	27 A-C måla dörrar blad och karm. 22 A målning av cykelrum. 24 A-C Byte av glödljus armatur, källare. 22 A-C, 24 A-C, 27 A-C, digitala namntavlor i trapphusen, samt bokning av tvättstugor.
2026	22 A-C, 24 A-C, 27 A-C rörelsearmatur i källare och på vindar. 22 A-C måla dörrar blad och karm, ny ventilation i tvättstugan.
2027	Styr- och reglerenhet datorisera, byte av vattenb värme stor fast.
2028	Målning av garage i 22:an.
2029	Byte av torktumlare i tvättstugan 24:an.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	277	200	117	321
Skuldsättning, kr/kvm	4 665	5 747	5 833	6 828	7 262
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 345	6 165	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	14	15
Energikostnad, kr/kvm	195	199	184	185	175
Årsavgifter, kr/kvm	749	632	559	543	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	836	793	839	966
Nettoomsättning, tkr	6 956	6 419	6 087	6 308	7 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	-408	-340	-1 217	1 294
Soliditet, %	62	62	61	56	56

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets förlust: Årets resultat är -135 tkr. Orsaken till det negativa resultatet är bland annat ökade driftskostnader och högre räntekostnader som för räkenskapsåret ökade med drygt 300 tkr. För att möta upp detta har föreningen höjt årsavgiften from 2025-01-01.

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	58 836 438	0	0	58 836 438
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 922 813	0	0	13 922 813
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	-211 204	-211 204
S:a bundet eget kapital, kr	72 759 251	0	-211 204	72 548 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	93 265	-407 757	211 204	-103 288
Årets resultat, kr	-407 757	407 757	-134 791	-134 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-314 492	0	76 413	-238 079
S:a eget kapital, kr	72 444 759	0	-134 791	72 309 968

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 613 204 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	-314 492
Årets resultat, kr	-134 791
Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	613 204
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-238 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-238 079

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 955 798	6 418 935
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 955 798	6 418 935
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 359 027	-3 005 065
Underhåll enligt plan	Not 4	-613 204	-974 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 181	-308 304
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-234 834	-220 930
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 562 978	-1 562 978
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 032 225	-6 072 055
RÖRELSERESULTAT		923 573	346 881
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 423	28 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 095 887	-780 258
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 900	-2 400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 058 364	-754 638
ÅRETS RESULTAT		-134 791	-407 757

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	112 164 798	113 727 776
Summa materiella anläggningstillgångar		112 164 798	113 727 776
Summa anläggningstillgångar		112 164 798	113 727 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 344	5 581
Avräkningskonto HSB		2 608 387	2 872 286
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 928	19 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	165 824	171 413
Summa kortfristiga fordringar		2 803 483	3 068 453
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	900 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	900 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	91 631	49 875
Summa kassa och bank		91 631	49 875
Summa omsättningstillgångar		3 795 114	4 018 328
SUMMA TILLGÅNGAR		115 959 912	117 746 104

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 836 438	58 836 438
Upplåtelseavgifter	13 922 813	13 922 813
Fond för yttre underhåll	-211 204	0
Summa bundet eget kapital	72 548 046	72 759 251

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-103 288	93 265
Årets resultat	-134 791	-407 757
Summa ansamlad förlust	-238 078	-314 492

Summa eget kapital

72 309 968

72 444 759

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 315 093	22 936 584
Summa långfristiga skulder		11 315 093	22 936 584

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 863 451	21 209 361
Leverantörsskulder		592 073	353 112
Aktuell skatteskuld	Not 15	24 749	23 084
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	117 880	27 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	736 699	751 950
Summa kortfristiga skulder		32 334 851	22 364 762

Summa skulder

43 649 944

45 301 346

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 959 912

117 746 104

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	923 573	346 881
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 562 978	1 562 978
	2 486 551	1 909 859
Erhållen ränta	40 351	24 835
Erlagd ränta	-1 097 144	-780 424
Övriga poster	-1 900	-2 400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 427 859	1 151 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	143	-27 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	317 257	22 601
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 745 258	1 147 459
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-71 131
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-71 131
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 967 401	-635 664
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 967 401	-635 664
ÅRETS KASSAFLÖDE	-222 143	440 664
Likvida medel vid årets början	3 822 161	3 381 497
Likvida medel vid årets slut	3 600 018	3 822 161
	-222 143	440 664

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 542 552	4 137 132
Årsavgift el	265 515	254 946
Årsavgift TV/bredband	171 120	135 240
Hysesintäkt bostäder	626 580	621 118
Hysesintäkt lokaler	546 860	511 780
Hysesintäkt garage och bilplatser	452 914	404 941
Hysesintäkt övrigt	23 471	22 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 433	17 635
Övriga fakturerade kostnader	29 412	30 412
Övriga primära intäkter och ersättningar	279 941	283 431
	6 955 798	6 418 935

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-325 307	-344 126
Sotning	-83 524	-4 121
El	-650 976	-473 879
Uppvärmning	-834 049	-811 520
Vatten	-275 993	-243 622
Renhållning	-187 092	-206 344
Bevakningskostnader	-2 688	0
TV, bredband, iptelefoni	-188 165	-180 800
Obligatoriska besiktningar	-31 442	0
Serviceavtal	-32 134	-31 130
Hissar serviceavtal & besiktning	-53 341	-13 912
Förvaltningskostnader	-357 389	-357 719
Försäkringar	-73 602	-66 508
Fastighetsskatt	-206 973	-203 034
Övriga driftskostnader	-56 352	-68 350
	-3 359 027	-3 005 065

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-33 455	0
Underhåll huskropp utvändigt	-579 749	-875 957
Underhåll mark och utemiljö	0	-98 820
	-613 204	-974 777

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 990	-33 785
Övriga förvaltningskostnader	-211 175	-255 943
Föreningsverksamhet	-6 827	-2 030
Kontorsutrustning och -material	0	-99
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 654	-5 446
Konsulter	-17 695	-9 320
Förbrukningsinventarier	-840	-1 680
	-262 181	-308 304
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-120 000	-120 990
Löner för anställda	-16 720	-47 120
Övriga arvoden	-41 970	0
Sociala avgifter	-56 144	-52 820
	-234 834	-220 930
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 426 075	-1 426 075
Markanläggningar	-136 903	-136 903
	-1 562 978	-1 562 978
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 900	-2 400
	-1 900	-2 400

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 543 166	104 543 166
Ingående anskaffningsvärde mark	17 308 239	17 308 239
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 588 156	3 173 275
Årets investering markanläggning	0	414 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 439 561	125 439 561

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 348 849	-9 922 774
Årets avskrivningar byggnader	-1 426 075	-1 426 075
Ingående avskrivningar markanläggningar	-362 935	-226 032
Årets avskrivningar markanläggningar	-136 903	-136 903
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 274 763	-11 711 784

Utgående redovisat värde**112 164 798 113 727 776**

Redovisade värden byggnader	91 768 241	93 194 316
Redovisade värden mark	17 308 239	17 308 239
Redovisade värden markanläggningar	3 088 318	3 225 221

Fastighetsbeteckning: Norrtull 22:7 & 24:9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	69 000 000	31 800 000	100 800 000	100 800 000
Lokaler		4 201 000	848 000	5 049 000	5 049 000
		73 201 000	32 648 000	105 849 000	105 849 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	55 950 000	55 950 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	55 950 000	55 950 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 928	19 173
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	2 928	19 173

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 257	3 186
Förutbetalad försäkring	12 456	11 323
Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 788	45 964
Förutbetalad HSB-avtal	103 418	99 483
Förutbetalad Anticimex-avtal	0	11 457
Förutbetalad Avarn	905	0
	165 824	171 413

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SE-Banken	2,55%	2025-02-24	900 000	900 000
			900 000	900 000

Not 13 BANK

SE-Banken	91 631	49 875
	91 631	49 875

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		3,34%	2027-05-28	11 500 301	185 208
SE-Banken Bolån		2,95%	2025-04-28	22 241 960	243 204
SE-Banken Bolån		0,87%	2025-09-28	8 436 283	184 404
				42 178 544	612 816

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 315 093**

Nästa års amortering av långfristig skuld 185 208

Lån som ska konverteras inom ett år 30 678 243

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **30 863 451**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 451 264

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 114 464

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 023	23 084
Slutskatteskuld föregående år	6 726	0
	24 749	23 084

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	15 412	22 926
Personalens källskatt	51 899	0
Arbetsgivaravgifter	44 390	0
Övriga kortfristiga skulder	6 179	4 329
	117 880	27 254

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 247	4 504
Förutbetalda årsavgifter och hyror	523 842	520 008
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	178 440	184 647
Upplupen snöröjning	5 762	14 621
Upplupen revision	25 000	27 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408	370
	736 699	751 950

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva Molin.....
Mats Hallgren.....
Mats Löfström.....
Per Tapper.....
Urban Jäfvart

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

Mats Svedberg, Auktoriserad revisor
Aktiv Revision
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Norra Slotts
Org.nr. 769618-4170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra Slotts för år 2024.

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 2024 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 revisionsd 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 Norra Slotts för år 2024 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.

Gävla den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Norra Slotts signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER TAPPER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:50:43



MATS LÖFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:28:56



URBAN JÄFVERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:26:42



MATS HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:54:56



EVA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:39:17



MATS SVEDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:11:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Norra Slotts signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS SVEDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:13:16



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.