



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norden nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

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

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALFISKEN 17	1883	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna, Söderberg och Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 515 kvm. Byggnadernas totalyta är 1515 kvm.

Styrelsens sammansättning

Guldbrand Skjönberg	Ordförande
Alf Tue Stiby	Styrelseledamot
Carl-Fredrik Cappelen	Styrelseledamot
Carl-Ludwig Axel Sundström	Styrelseledamot
Michael Lindholm	Suppleant
Lena Wallin	Suppleant
Henrik Lindstrand	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening

Revisorer

Anton Brooks Cederqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● El - Elbyte källare och stigare till trapphus
Blästring och målning av taken
- 2018-2019** ● Elsystemet har genomgått
- 2017** ● Relining av alla horisontella avloppsstammar
Förbättringsmålning av trapphus, valven och dörrar till trapphusen
- 2010** ● Ny puts gatufasad
Varmvattenanslutning - Byte galv KV-stråk källare. VV-beredare fränkopplade. Galv. KV-stigare proppades bort.
- 2009-2010** ● Installation centralvärme
Fjärrvärmeanslutning
- 2009** ● Belysning gård, trapphus
- 2007-2008** ● Omputsning av fasad
Balkonger
- 2006** ● Takarbeten - Värmeslingor, takstegar, snörasskydd. Målning fotrännor och "solsida" av tak.

Planerade underhåll

- 2026 - 2030** ● Planering av relining

Avtal med leverantörer

Ekonomisk administration SBC

Teknisk förvaltning Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Taken är renoverade

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 493 772	1 410 844	1 186 576	1 169 886
Resultat efter fin. poster	-1 196 116	-473 071	324 479	-502 036
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	87 600 000	87 600 000	87 600 000	56 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	980	928	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	95,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 693	8 264	8 264	8 264
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 693	8 264	8 264	8 264
Sparande per kvm totalyta, kr	-130	-107	431	3
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	30	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	265	205	186	187
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	42	22	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	332	274	238	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	4,24	-	-
Räntekänslighet (%)	8,87	8,90	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -197 307 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	616 022	-	-	616 022
Upplåtelseavgifter	108 000	-	-	108 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	138 256	-	24 281	162 537
Balanserat resultat	-5 901 632	-473 071	-	-6 374 703
Årets resultat	-473 071	473 071	-1 196 116	-1 196 116
Eget kapital	-5 512 425	0	-1 171 835	-6 684 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 374 703
Årets resultat	-1 196 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-7 408 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 408 282

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 493 772	1 410 844
Övriga rörelseintäkter	3	2 305	63 996
Summa rörelseintäkter		1 496 077	1 474 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 725 610	-949 995
Övriga externa kostnader	9	-103 733	-142 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 958	-329 028
Summa rörelsekostnader		-2 158 300	-1 421 509
RÖRELSERESULTAT		-662 223	53 331
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 153	4 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-536 045	-531 063
Summa finansiella poster		-533 892	-526 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 196 116	-473 071
ÅRETS RESULTAT		-1 196 116	-473 071

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	6 500 613	6 829 571
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 500 613	6 829 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 502 213	6 831 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 070	36 721
Övriga fordringar	14	412 554	589 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 313	0
Summa kortfristiga fordringar		555 937	625 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 937	625 896
SUMMA TILLGÅNGAR		7 058 150	7 457 067

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		724 022	724 022
Balkongfond		162 537	138 256
Summa bundet eget kapital		886 559	862 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 374 703	-5 901 632
Årets resultat		-1 196 116	-473 071
Summa fritt eget kapital		-7 570 819	-6 374 703
SUMMA EGET KAPITAL		-6 684 260	-5 512 425
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 170 000	12 520 000
Leverantörsskulder		52 553	60 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	519 857	389 458
Summa kortfristiga skulder		13 742 410	12 969 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 058 150	7 457 067

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-662 223	53 331
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	328 958	329 028
Erhållen ränta	2 153	4 661
Erlagd ränta	-544 106	-525 043
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-875 218	-138 023
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 834	7 460
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	130 979	74 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-859 073	-56 409
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	24 281	21 552
Upptagna lån	700 000	0
Amortering av lån	-50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	674 281	21 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	-184 792	-34 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	543 989	578 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	359 196	543 989

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norden nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 243 484	1 164 609
Intäkter kabel-TV	10 428	10 428
Vatten	231 496	231 496
Dröjsmålsränta	215	121
Pantsättningsavgift	2 292	2 982
Överlåtelseavgift	5 612	1 208
Administrativ avgift	245	0
Summa	1 493 772	1 410 844

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 368
Övriga erhållna bidrag	465	0
Övriga intäkter	1 840	0
Försäkringsersättning	0	58 628
Summa	2 305	63 996

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	99 956	100 654
Städning enligt avtal	37 359	37 740
Bevakning	14 499	1 875
Gårdkostnader	0	1 786
Snöröjning/sandning	11 332	35 025
Serviceavtal	3 915	0
Förbrukningsmaterial	0	1 071
Summa	167 061	178 151

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	5 016	0
Trapphus/port/entr	0	2 730
Dörrar och lås/porttele	9 653	6 094
VVS	30 363	0
Elinstallationer	17 474	3 029
Tak	0	5 925
Fasader	5 918	0
Vattenskada	2 738	0
Summa	71 162	17 778

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	77 313	0
Tak	539 801	15 525
Mark/gård/utemiljö	52 736	0
Summa	669 850	15 525

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 551	41 602
Uppvärmning	402 101	310 327
Vatten	59 869	63 174
Sophämtning/renhållning	121 253	63 315
Summa	624 774	478 418

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 234	128 372
Kabel-TV	11 312	10 728
Bredband	74 400	80 393
Fastighetsskatt	50 530	40 631
Korr. fastighetsskatt	9 287	0
Summa	192 763	260 124

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 800	379
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 657
Övriga förluster	0	561
Fritids och trivselkostnader	2 801	1 559
Föreningskostnader	783	473
Förvaltningsarvode enl avtal	70 430	77 196
Överlåtelsekostnad	6 018	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	788
Administration	5 281	34 655
Konsultkostnader	4 594	10 500
Tidningar och facklitteratur	45	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 460
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	103 733	142 486

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	536 045	531 023
Övriga finansiella kostnader	0	40
Summa	536 045	531 063

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 070 670	12 070 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 070 670	12 070 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 241 098	-4 912 070
Årets avskrivning	-328 958	-329 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 570 056	-5 241 098
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 500 613	6 829 571
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>263 800</i>	<i>263 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
Summa	87 600 000	87 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 102	131 102
Utgående anskaffningsvärde	131 102	131 102
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-131 102	-131 102
Utgående avskrivning	-131 102	-131 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 326	1 899
Skattefordringar	3 926	9 287
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 106	0
Övriga kortfristiga fordringar	34 000	34 000
Transaktionskonto	335 183	359 663
Borgo räntekonto	24 013	184 326
Summa	412 554	589 175

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 130	0
Förutbet städ	3 397	0
Förutbet försäkr premier	27 786	0
Summa	49 313	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-11-28	3,85 %	6 020 000	6 020 000
SEB	2025-10-28	3,85 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-02-28	3,08 %	500 000	500 000
SEB	2025-06-28	3,78 %	450 000	
SEB	2025-12-08	2,59 %	200 000	
Summa			13 170 000	12 520 000
Varav kortfristig del			13 170 000	12 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 007 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	271	0
Uppl kostn el	4 168	0
Uppl kostnad Värme	46 976	0
Uppl kostn räntor	10 045	18 106
Uppl kostn vatten	9 142	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 967	0
Förutbet hyror/avgifter	431 288	371 352
Summa	519 857	389 458

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 020 000	12 520 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Norden nr 1, org.nr 702001-5355

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norden nr 1.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte fullständig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Granskningen har även omfattat en prövning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till något som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

Jag har tagit del av bokföring, styrelseprotokoll och övrigt underlag samt haft samtal med styrelsen. Min granskning har därvid inte gett anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker:

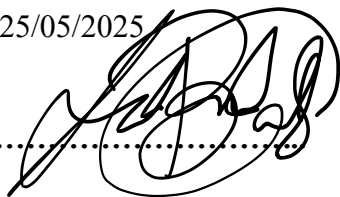
- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskilda upplysningar

Jag vill fästa föreningsstämmans uppmärksamhet på följande:

1. Föreningens skuldsättning uppgår till 8 693 kronor per kvadratmeter. Denna nivå av skuldsättning bör beaktas vid framtida ekonomisk planering. Uppgiften framgår av årsredovisningen.
2. Föreningens underhållsplan är daterad 2004 och bör ses över för att säkerställa att den återspeglar nuvarande och kommande underhållsbehov. Vidare är avsättningen till fond för yttre underhåll för närvarande budgeterad till 300 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 50 kronor under schablonen som ofta tillämpas i branschen. Med hänsyn till framtida underhåll och för att undvika ytterligare belåning bör föreningen överväga att revidera såväl underhållsplanen som nivån på avsättningen.

Stockholm, 25/05/2025



.....
Anton Brooks Cederqvist (Revisor)