

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Norrsken i
Karlastaden

769640-8223

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrsken i Karlastaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Norrsken i Karlastaden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-02-02.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har del i följande samfällighet och gemensamhetsanläggningar:

Samfällighetsföreningen Lindholmens sopsug G:A 8.

Göteborg Lindholmen GA: 25, 33, 36, 38, 39, 40, 43 och 49.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 1:44 som uppfördes våren 2023 och består av 56 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Liberiagatan 32, Göteborg

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
56	2	42-55

Total bostadsyta uppgår till 2 891 m².

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjs av Jönköpingsbostäder AB och den tekniska förvaltningen har ombesörjs av Tidx Förvaltning AB.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, varmvatten och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Föreningen har avtal med Doxa som innebär att föreningen är garanterade platser i garaget på Lindholmen. Detta avtal är ingått med intäktsgaranti, vilket innebär att föreningen måste ersätta Doxa för platser som är outhyrda.

Räntegaranti

Föreningen har ingått ett avtal med Tosito Bostadsrättslägenheter AB, vilket innebär att Tosito åtar sig att ersätta föreningen för den överskjutande räntekostnaden som överstiger 3,5%, dock maximalt med ett belopp om 500 000 kronor/år. Tositos totala åtagande enligt avtalet är begränsat till ett maximalt belopp om 1 500 000 kronor. Avtalet sträcker sig från 2023-05-01 t.om. 2026-04-30. Då snitträntan under avtalsperiod 3 (2025-05-01 - 2026-04-30) har varit under 3,5% under 2025 så har ingen räntegaranti utgått under perioden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

56 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-15:

Izabelle Larsson	Ordförande
Victor González Navarro	Ledamot
Tim Johansson	Ledamot
Joel Johansson	Ledamot
Vaskar Mukherjee	Ledamot
Armand Ghaffarpour	Suppleant
Penpisut Poowanaviroch	Suppleant
Pontus Orell	Suppleant
Nafiza Mire	Suppleant

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
Ola Claesson	Suppleant

Valberedning

Armand Ghaffarpour	Sammanställande
Pontus Orell	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (11 mån)
Nettoomsättning	3 298	3 091	1 949	0
Resultat efter finansiella poster	-1 584	-1 614	-1 315	0
Soliditet (%)	79,33	79,29	79,38	2,61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 141	1 069	674	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,98	99,51	98,83	0,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 780	14 877	14 963	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 780	14 877	14 963	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	3,48	3,50	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	229	230	2 023	0
Räntekänslighet (%)	12,96	13,91	22,20	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	108	102	0
Driftkostnad (kr/kvm)	332	243	211	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2022 och 2023 är inte rättvisande då inflyttning ägde rum april/maj 2023, vilket betyder att intäkter och kostnader inte motsvarar ett helt år (normalt verksamhetsår).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ökat amorteringstakten på bolån för att minska den totala skulden och säkra mer gynnsamma amorteringsvillkor i framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter årets utgång uppdaterat el- och vattentariffer för debiteringen till medlemmarna för det kommande året.

Andra icke-finansiella upplysningar

Föreningen har rengjort soptunnor och soprum för förbättrad hygien. Utöver detta så infördes tydliga skyltar och meddelanden i entrén, brevlådor och soprum för att förbättra trivselen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 360 000	77 093	-1 392 334	-1 613 647	168 431 112
Disposition av föregående års resultat:		118 000	-1 731 647	1 613 647	0
Årets resultat				-1 584 303	-1 584 303
Belopp vid årets utgång	171 360 000	195 093	-3 123 981	-1 584 303	166 846 809

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan. Då en sådan inte finns görs avsättning till yttre underhåll enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 123 981
årets förlust	-1 584 303
	-4 708 284

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	120 000
i ny räkning överföres	-4 828 284
	-4 708 284

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 297 546	3 091 365
Övriga intäkter	3	67 940	15 195
		3 365 486	3 106 560
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 000 731	-769 638
Administrationskostnader	5	-156 900	-143 996
Löner och ersättningar	6	-77 274	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 213 371	-2 213 371
		-3 448 275	-3 202 308
Rörelseresultat		-82 790	-95 748
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 501 513	-1 517 899
		-1 501 513	-1 517 899
Resultat efter finansiella poster		-1 584 303	-1 613 647
Årets resultat		-1 584 303	-1 613 647

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	208 712 570	210 925 941
		208 712 570	210 925 941
Summa anläggningstillgångar		208 712 570	210 925 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		77	488 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 860	62 465
		156 937	551 322
<i>Kassa och bank</i>		1 448 493	943 170
Summa omsättningstillgångar		1 605 430	1 494 492
SUMMA TILLGÅNGAR		210 318 000	212 420 433

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 360 000	171 360 000
Fond för yttre underhåll		195 093	77 093
		171 555 093	171 437 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 123 981	-1 392 334
Årets resultat		-1 584 303	-1 613 647
		-4 708 284	-3 005 981
Summa eget kapital		166 846 809	168 431 112
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 697 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder		21 697 000	33 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 032 676	10 008 676
Leverantörsskulder		73 404	58 189
Skulder till koncernföretag		0	50 000
Aktuella skatteskulder		0	216 000
Övriga skulder		2 891	47 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	665 220	608 505
Summa kortfristiga skulder		21 774 191	10 989 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 318 000	212 420 433

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 584 303	-1 613 647
Justeringar för avskrivningar		2 213 371	2 213 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		629 068	599 724
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		394 385	72 346
Förändring av leverantörsskulder		15 215	3 809
Förändring av kortfristiga skulder		-254 345	62 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		784 323	738 088
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-279 000	-247 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 000	-247 912
Årets kassaflöde		505 323	490 176
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		943 170	452 995
Likvida medel vid årets slut		1 448 493	943 170

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Då en sådan inte finns förs avsättning till yttre underhåll enligt ekonomisk plan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
Vatten inkl stammar	50
Värme, sanitet inkl stammar	50
Fasad/fönster	50
Balkonger	50
El inkl stammar	40
Yttertak	40
Dörrar	25
Ventilation	25
Hissar	25
Styr och övervakning	15

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 078 108	2 855 709
Vattenavgifter debiterade	74 398	58 366
Elkostnader debiterade	85 470	135 315
Varmvatten debiterade	59 570	41 975
	3 297 546	3 091 365

I föreningens årsavgifter ingår renhållning och värme.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	10 179	8 478
Pantsättningsavgift	8 217	4 584
Återbäring Länsförsäkringar	6 368	2 082
Övriga intäkter	56	51
Andrahandsavgift	43 120	0
	67 940	15 195

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	189 804	183 715
Serviceavtal	21 866	21 611
El	162 744	133 885
Värmekostnad fjärrvärme	207 033	175 180
Vatten	112 000	2 594
Renhållning	94 695	88 830
Försäkring	58 038	54 474
Internet	6 000	6 170
Övriga fastighetskostnader	65 795	25 718
Programvaror och licenser	11 150	10 790
Fastighetsskötsel, material	0	171
Samfälligheten	31 500	0
	960 625	703 138
Reparationer och underhåll	40 106	66 500
	1 000 731	769 638

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Kostnad för bevakning och larm	9 963	6 963
Revision	20 125	22 500
Förvaltningskostnader	84 960	82 802
Övriga förvaltningskostnader	18 396	11 767
Pantsättningsavgift	8 216	4 584
Bankkostnader	3 861	3 627
Kreditupplysning	1 200	1 050
Överlåtelseavgift	10 179	8 478
Förvaltningsavtal extradebiterat	0	2 225
	156 900	143 996

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 474	18 003
	77 274	75 303

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 625 000	214 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 625 000	214 625 000
Ingående avskrivningar	-3 699 059	-1 485 688
Årets avskrivningar	-2 213 371	-2 213 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 912 430	-3 699 059
Utgående redovisat värde	208 712 570	210 925 941
Taxeringsvärden byggnader	86 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	35 000 000
	110 000 000	115 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 47742811	3,91	2026-03-28	11 000 000	11 000 000
SEB 47771048	3,70	2027-03-28	11 000 000	11 000 000
SEB 47771072	3,61	2028-03-28	11 000 000	11 000 000
SEB 47771080	2,37	2026-06-28	9 729 676	10 008 676
			42 729 676	43 008 676
Kortfristig del av långfristig skuld			21 032 676	10 008 676

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 303 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 474	0
Upplupna räntekostnader	235 472	253 643
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	75 012	74 229
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	277 462	280 633
Upplupna arvoden	58 800	0
	665 220	608 505

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Göteborg Lindholmen 1:44	43 365 000	43 365 000
	43 365 000	43 365 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Izabelle Larsson
Ordförande

Victor González

Vaskar Mukherjee

Joel Johansson

Tim Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 13:44

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 24.03.2026 10:24

DOCUMENT ID:

rkgRPOCJoWx

ENVELOPE ID:

rkRDd01iWg-rkgRPOCJoWx

DOCUMENT NAME:

235 Brf Norrsken i Karlstadens Årsredovisning 2025.pdf
14 pages

SHA-512:

5e31fd25b7f259d3b1977f585b8b58f2814fa03ea9ffee6b
82ce7e04d66c0720dd19b9226b47d5759ad617fa86a47
188631edaddf74c032e17a4efcd64cfb7f7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tim Johan Johansson tim_json@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:03 24.03.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/11/22) IP: 90.129.90.218
2. JOEL LARS ISAC JOHANS SON joel.j-eu@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 12:08 25.03.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/01/06) IP: 90.129.88.214
3. Víctor González Navarro victorgonav@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 18:11 25.03.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/24) IP: 213.80.79.40
4. VASKAR MUKHERJEE mukherjeevaskar267@gm ail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 19:03 25.03.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/22) IP: 82.209.143.228
5. IZABELLE LARSSON bellallarssons@icloud.co m	 Signed Authenticated	26.03.2026 18:25 26.03.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/03/06) IP: 83.253.151.77
6. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:44 27.03.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrskén
i Karlastaden Org.nr. 769640-8223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrskén i Karlastaden för år 2025. 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 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Norrskan i Karlstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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, 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.

Jönköping den datum som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 13:45

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 26.03.2026 10:01

DOCUMENT ID:

rJYJU_MsWe

ENVELOPE ID:

B1S1IOGjbx-rJYJU_MsWe

DOCUMENT NAME:

BRF Norrsken i Karlastaden Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

4f037f2179ca384c99e32f6645b193320f1069a1a11892a
3f49ce1fe49ebf40f54c87fd12be2d6db57651f328785f90
daadb88d3676f25d5a99169088a90e54a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON	Signed	27.03.2026 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	27.03.2026 13:43	Low	IP: 85.225.230.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed