

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gamla Norr  
Org nr: 733600-1735

2022-07-01 – 2023-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	8

## Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Gamla Norr får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar blev lägre än budgeterat. Kostnaden för reparationer, räntor och el blev högre än budgeterat. Elstöd har dock erhållits. Då fasaden har bytts ut har den tidigare avskrivningsplanen uttrangerats och ersatts av en ny. Då den gamla fasaden inte var helt avskriven blev det en förlust vid uttrangeringen på 792 tkr. Även följande åtgärder har lagts upp på avskrivningsplan under året: byte av entrépartier i 8 trapphus (722 tkr), plattläggning och mur (109 tkr), installation av laddstolpe (26 tkr) och installation av inomhusgivare (125 tkr).

I resultatet ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sjömannen 18 och Stenhamra 1 i Västerviks kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 62 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976/1977. Fastigheternas adresser är Jakobsgatan 8, Rådhusgatan 16 och 18, Sankta Gertruds väg 8, 10 och 12 och Östra Kyrkogatan 9, 11 och 13 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 47 772 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal	Lokal	Garage	Förråd	P-platser
6	20	24	12	62	1	20	26	18

Total bostadsarea 4 450 m<sup>2</sup>

Det finns även en samlingslokal samt ett övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 200 tkr (bl a byte av vattenmätarkonsoler, klippning av buskar och träd samt bygge av plank). Planerat underhåll har utförts för 46 tkr (ventilationskontroll).



**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsfonden omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 395 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ing-Marie Friberg	Ordförande	2024
Kentth Svensson	Vice ordförande	2023
Percy Schiöld	Sekreterare	2024
Tomas Holm	Kassör	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Valtersson	Suppleant	2023
Ludwika Nilsson	Suppleant	2023
Ulf Adolfsson	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2023
Susanne Hjelmberg	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åke Zetterberg	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Franzon (sammankallande)	2023
Lennart Andersson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 3,50%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% från och med 2023-07-01. Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 700 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive värme och hushållsel.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 974	2 870	2 869	2 901	2 851
Resultat efter finansiella poster	-983	-829	-78	177	-73
Soliditet %	12	16	24	25	23
Värmeförbrukning MWh	562	604	604	610	653
Värmekostnad, tkr	567	538	483	470	510
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 410	3 371	2 526	2 567	2 627
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	637	615	615	0	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	475	610	409	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	465	474	378	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	33	28	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	442	364	417	0	0

Lån, årsavgiftsnivå för bostäder, driftkostnader, ränta och underhållsfond har bostadsarea som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 383 317	1 618 825	894 597	-828 716
Disposition enl. årsstämmobeslut			-828 716	828 716
Reservering underhållsfond		395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 688	45 688	
Årets resultat				-983 238
Vid årets slut	1 383 317	1 968 137	-283 432	-983 238

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	65 880
Årets resultat	-983 238
Årets fondavsättning	-395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 688
<b>Summa</b>	<b>-1 266 669</b>
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-1 266 669</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 973 672	2 870 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	318 254	253 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 291 926</b>	<b>3 123 307</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 113 036	-2 714 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-569 274	-589 812
Personalkostnader	Not 6	-113 956	-73 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8, 9	-452 069	-427 885
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-791 833	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 040 168</b>	<b>-3 805 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-748 242</b>	<b>-682 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 552	0
Räntekostnader		-241 547	-146 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 995</b>	<b>-146 209</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-983 238</b>	<b>-828 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-983 238</b>	<b>-828 716</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 15	16 559 768	12 715 688
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	147 510	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 10	0	3 905 885
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 707 278</b>	<b>16 621 573</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 707 278</b>	<b>16 621 573</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		105	2 160
Övriga fordringar		13 531	13 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	240 817	218 523
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>254 453</b>	<b>234 505</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	949 281	1 829 270
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>949 281</b>	<b>1 829 270</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 203 734</b>	<b>2 063 775</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 911 012</b>	<b>18 685 348</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 383 317	1 383 317	
Fond för yttre underhåll	1 968 137	1 618 825	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 351 454</b>	<b>3 002 142</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-283 432	894 596	
Årets resultat	-983 238	-828 716	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 266 669</b>	<b>65 880</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 084 785</b>	<b>3 068 022</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	11 731 000	14 741 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 731 000</b>	<b>14 741 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	3 445 000	260 000
Leverantörsskulder		26 483	187 132
Skatteskulder		7 007	5 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	616 738	424 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 095 228</b>	<b>876 326</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 911 012</b>	<b>18 685 348</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	75
Rörstammar / VA	Linjär	60
Värmeanläggning	Linjär	30
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	25
Fasadbelysning	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20
Plattläggning och mur	Linjär	10
Installation laddstolpe	Linjär	15
Installation inomhusgivare	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 832 780	2 737 308
Hyror, lokaler	32 796	31 446
Hyror, garage	72 000	72 000
Hyror, p-platser	30 240	30 240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-252	-436
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-280
Elavgifter	6 108	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 973 672</b>	<b>2 870 278</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Tv, telefoni och bredband	189 720	170 190
Övriga ersättningar	8 858	20 376
Elstöd	103 354	0
Övriga intäkter	16 322	780
Försäkringsersättningar	0	61 683
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>318 254</b>	<b>253 029</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-45 688	-605 572
Reparationer	-199 935	-280 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 722	-97 938
Arrendeavgifter	-37 588	-35 166
Försäkringspremier	-114 836	-109 098
Tv, telefoni och bredband	-208 026	-209 166
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 491	-56 278
Övriga utgifter, köpta tjänster	-33 136	0
Snö- och halkbekämpning	-41 298	-34 951
Statuskontroll	-4 250	-20 980
Förbrukningsinventarier	-6 279	-21 518
Vatten	-166 724	-146 293
Fastighetsel	-451 873	-447 433
Uppvärmning	-566 830	-537 516
Sophantering och återvinning	-114 362	-111 766
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 113 036</b>	<b>-2 714 367</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-508 425	-457 335
IT-kostnader	0	-8 121
Arvode, yrkesrevisorer	-26 125	-23 625
Övriga förvaltningskostnader	-25 834	-18 319
Inkassokostnader	0	-363
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 591	-14 364
Bankkostnader	-5 298	-67 685
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-569 274</b>	<b>-589 812</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-52 000	-16 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 000
Sociala kostnader	-15 956	-11 950
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-113 956</b>	<b>-73 750</b>

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-791 833	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-791 833</b>	<b>0</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 725 783	16 725 783
Mark	1 030 070	1 030 070
Markanläggning	41 338	41 338
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	4 974 673	0
Markanläggning	109 469	0
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Utrangering fasader	-1 611 575	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 269 758</b>	<b>17 797 191</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 052 514	-4 626 696
Markanläggningar	-28 989	-26 922
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-446 162	-425 818
Årets avskrivning markanläggningar	-2 067	-2 067
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 529 732</b>	<b>-5 081 503</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Utrangering fasader ackumulerade avskrivningar	819 742	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 559 768</b>	<b>12 715 688</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	15 409 947	11 673 269
Mark	1 030 070	1 030 070
Markanläggningar	119 751	12 349



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	151 350	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>151 350</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-3 840	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 840</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>147 510</b>	<b>0</b>

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden fasadrenovering	3 853 185	1 150 000
Inköp fasadrenovering	399 000	2 703 185
Aktivering fasadrenovering	-4 252 185	0
Ingående anskaffningsvärden laddstolpe	52 700	0
Inköp laddstolpe	0	52 700
Bidrag laddstolpe	-26 350	0
Aktivering laddstolpe	-26 350	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 905 885</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 905 885</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	64 848	61 207
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 821	115 272
Förutbetald tv, telefoni och bredband	31 873	31 873
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 275	10 171
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>240 817</b>	<b>218 523</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel Tjustbygdens Sparbank	2 528	451 507
Transaktionskonto Swedbank	946 754	1 377 764
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>949 281</b>	<b>1 829 270</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	15 176 000	15 001 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 185 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 731 000</b>	<b>14 741 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Tjustbygdens Sparbank *	3,70%	2026-10-30	2 951 000	0	70 000	2 881 000
Tjustbygdens Sparbank**	0,92%	2023-10-01	3 185 000	0	0	3 185 000
Tjustbygdens Sparbank***	3,87%	2028-04-01	1 880 000	2 275 000	1 880 000	2 275 000
Tjustbygdens Sparbank	1,00%	2025-10-01	3 045 000	0	70 000	2 975 000
Tjustbygdens Sparbank	1,08%	2026-10-01	3 940 000	0	80 000	3 860 000
<b>Summa</b>			<b>15 001 000</b>	<b>2 275 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>15 176 000</b>

\*Företagslån 3 månader med slutförfallodag 2026-10-30, senast kända räntesats.

\*\*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

\*\*\*Lånet löstes 2023-06-09 och ett nytt lån på 2 275 000 kr togs upp.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 691 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 000	9 000
Upplupna räntekostnader	36 462	18 824
Upplupna elkostnader	27 160	27 250
Upplupna vattenavgifter	12 054	17 707
Upplupna värmekostnader	17 491	20 275
Upplupna kostnader för renhållning	9 672	7 811
Upplupna revisionsarvoden	22 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 157	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 242	259 155
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>616 738</b>	<b>424 022</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	15 196 000	15 196 000

## Styrelsens underskrifter

Västervik 230925  
Ort och datum



Ing-Marie Friberg



Kenth Svensson



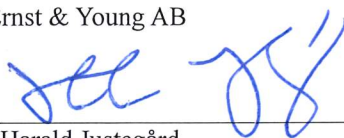
Percy Schiöld



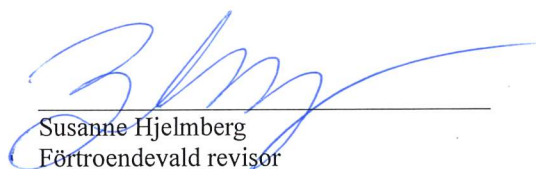
Tomas Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/10 2023

Ernst & Young AB



Harald Justegård  
Auktoriserad revisor



Susanne Hjelmberg  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gamla Norr, org.nr 733600-1735.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gamla Norr för år 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021-07-01 - 2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 september 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



### **Den förtroendevalde revisornas ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gamla Norr för år 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisornas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **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.

#### **Revisornas ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

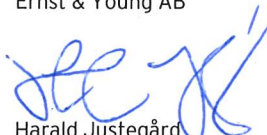
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 11 oktober 2023

Ernst & Young AB



Harald Justegård  
Auktoriserad revisor



Susanne Hjelmberg  
Förtroendevald revisor