



ÅRSREDOVISNING 2023

1 januari – 31 december 2023

Bostadsrättsföreningen Norrgården

i Vallentuna

Org. nr: 716000-1132

Norrgården 10

186 44 Vallentuna



By7dU30WA-rJI7dUnu-C

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten	2
Föreningsinformation	2
Föreningsfrågor	3
Fastigheten	4
Förvaltning	5
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	5
Ekonomi	8
Flerårsöversikt	11
Förändringar eget kapital	11
Resultatdisposition	11
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
NOTER	15
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	22
Bilagor	23
REVISIONSBERÄTTELSE	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården, org.nr 716000-1132, med säte i Vallentuna ämnar härmed avge redovisning för 1 januari – 31 december 2023, föreningens 56:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen arbetar efter föreningens ändamål enligt stadgarna vilket i praktiken innebär att utveckla föreningen långsiktigt med ett kvalité- och hållbarhetsstänk samt verka för att medlemmar, boende och anställda ska känna delaktighet och engagemang. Styrelsen fortsätter arbetet, tillsammans med förvaltningen, med att göra Brf Norrgården till en ekonomisk stark bostadsrättsförening som ska kännetecknas av en trivsamt miljö och ett trevligt boende.

I syfte att öka medlemmarnas delaktighet och engagemang använder vi följande kanaler för att nå ut med information:

- Medlemsblad, utkommer minst 4 ggr per år
- Medlemmarna får träffa representanter från styrelsen 1 torsdag i månaden
- Hemsidan, www.norrgarden.se används för att snabbt informera om brådskande ärenden och allmänna upplysningar. På hemsidan finns en avdelning för felanmälan/frågor/förslag
- Annonsering i trappuppgångar
- Informationsblad i medlemmarnas brevlådor
- Ibland via sms och e-post

I styrelsens uppdrag ingår det att fastigheten har ett planerat underhåll och förvaltning, att fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Föreningens medlemmar finansierar kommande underhåll via årsavgifterna och därför ska styrelsen se till att en budget årligen görs som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under Årets kassaflöde (*se sida 9*).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2050 (*se sida 5*).
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren (*se sida 6*).
- Medel ska reserveras årligen till det planerade underhållet (*se sidan 6 och sida 10*).
- Årsavgifterna höjs med 1,5 % i januari 2023 (*se sida 6*).

Styrelsens arbete har under året fokuserats på följande:

- Planerat underhåll enligt underhållsplan (*se sida 5 och 6*).
- Löpande reparationer utanför underhållsplanen (*se sida 6*)
- Förbereda föreningens ekonomi inför de kommande underhållsprojekten (*se sida 6*).

Mer detaljer och information finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 1967-01-05 (Länsstyrelsen Stockholms Län). Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 (Bolagsverket).

Dessa stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 samt vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-22.

Föreningens ekonomiska plan och stadgar finns tillgängliga på förvaltningskontoret.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av medlemmars årsavgifter.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-VÄSBY 1:25	1967 -1968	Vallentuna

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023

<i>Ordinarie:</i>		<i>Vald t.o.m.</i>	<i>Suppleanter:</i>	<i>Vald t.o.m.</i>
Tomas Lodén	Ordförande	2024	Eva Bergström	2023
Annica Sandström	Vice ordförande	2023	Marita Sandberg	2023
Simon Ringqvist	Sekreterare	2023		
Kjell Johansson	Ledamot	2024		
Lotta Englund	Ledamot	2024		
Lennart Nilsson	Ledamot	2023		

Styrelsen från och med ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023

<i>Ordinarie:</i>		<i>Vald t.o.m.</i>	<i>Suppleanter:</i>	<i>Vald t.o.m.</i>
Tomas Lodén	Ordförande*	2024	Eva Bergström	2024
Annica Sandström	Vice ordförande*	2025	Marita Sandberg	2025
Simon Ringqvist	Sekreterare*	2025		
Kjell Johansson	Ledamot	2024		
Lotta Englund	Ledamot	2024		
Lennart Nilsson	Ledamot	2025		

*Valdes vid det konstituerade styrelsemötet som hölls den 16 maj 2023.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett för detta.

Revisorer

<i>Ordinarie Extern revisor*:</i>	<i>Vald t.o.m.</i>	
Mikael Jennel	2024	Baker Tilly Stockholm KB Auktoriserad revisor
<i>Internrevisor:</i>	<i>Vald t.o.m.</i>	
Maud Lindberg	2024	Brf Norrgården

*Externrevisorer valdes vid årsstämma 2022 för en tid av ett år.

Valberedning

<i>Ordinarie:</i>	<i>Vald t.o.m.</i>
Christina Neuman	2024
Birgitta Tallryd	2024

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023 i Rosendalsskolan södra, matsalen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Medlemslägenheter: 324

Överlåtelse under året: 15 (f.å. 27)

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 (f.å. 3)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar 2023-12-31: 384 (f.å. 377)

Röstberättigade medlemmar: 305 (f.å. 305). 1 röst per lägenhet. Vallentuna kommun har därav 1 röst men äger 21 bostadsrätter (20 lägenheter och 1 lokal).

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
VALLENTUNA-VÄSBY 1:25	Vallentuna	1967-1971	1975

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i vilken styrelsens ansvarsförsäkring ingår. I försäkringen ingår inte kollektivt bostadsrättstillägg.

På fastigheten finns totalt 18 huskroppar varav 16 är flerbostadshus i tre våningsplan, 1 är garagehus (kall och varmgarage) och 1 byggnad är en f.d. panncentral (nuvarande maskin-, lager- och personalutrymme).

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Byggnaderna är anslutna till ledningsnät för vatten, avlopp och el. Inom fastigheten finns åtta undercentraler för distribution av värme och varmvatten.

Fiberanslutning för leverans av kabel-TV och Bredband.

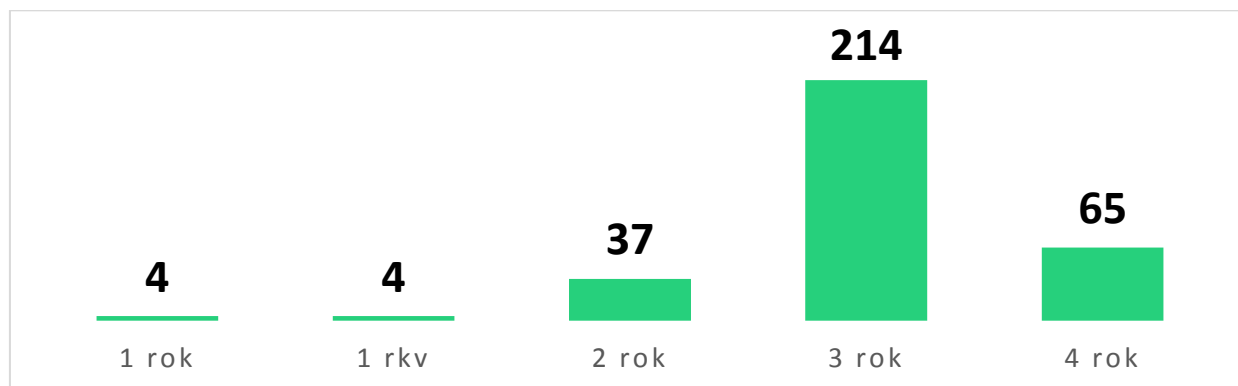
I fastigheten finns även två Gemensamhetslokaler som fungerar för både möten, övernattnings och festligheter. Medlemmar i föreningen har möjlighet att hyra lokalen per dygn/vecka. Lokalen används på vardagar som evakueringslokal för boende under pågående stambyten.

Markarealen är totalt 83 191 kvm med äganderätt. Den totala byggnadsarean (BYA) är 30 069 kvm, varav 26 132 kvm utgör boarea (BOA) och 3 937 kvm utgör lokalyta (i lokalytan ingår varmgaraget).

Föreningen upplåter 324 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Lokalerna används till förvaltningskontor resp. gemensamhetslokal enligt beslut på extrastämma 2011-11-28.

I föreningen finns adresserna Norrgården 1 – 59 och Norrgården 2 – 48.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Den ekonomiska som såväl tekniska förvaltningen administreras i egen regi.

Löpande bokföring, upprättande av budget och årsredovisning görs i egen regi, likväl som huvuddelen av det löpande fastighetsunderhållet, fastighetsskötsel och reparationer.

Föreningen har 3,8 heltidsanställda; en förvaltare, en ekonomisk administratör och två fastighetsskötare.

Personalkategori	Arbetstid 2023	Arbetstid 2022
Förvaltare	1,0	1,0
Administratör	0,8	0,8
Fastighetsskötare	2,0	3,0

En del tjänster köps in genom löpande avtal och andra vid större projekt.

Avtal	Leverantör
Jourtjänst	Larm Assistans Sverige AB
VVS	P.O. Eriksson Rör AB
Teknisk konsult	Wadenholms Byggnad & Arkitektur
Fastighetsel	Jemseby Elektriska AB
Service av tvättstugor	Entema AB
Sophantering	PreZero Recykling AB
Städning	Effekt Svenska AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Tele2 AB
Serverdrift data	Zedcom Tele och IT lösningar i Sverige AB
Parkeringsövervakning	Bevakningsruta i Vallentuna AB
Försäkringsmäklare	Ossén Försäkringsmäklare AB
Elmäklare	Kinect Energi Sweden AB
Fastighetsel	Energi Försäljning Sverige AB El-Fond
Fjärrvärme	EON
UC - värme	Värmex AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2050. Den uppdateras årligen och publiceras på föreningens hemsida under majmånad varje år.

Utfört underhåll 2023	Status	Kostnad (tkr) per 2023-12-31
Byte av avloppsstammar (14 stycken)	Klart, flera nya pågår	5 110
Byte av avloppsledning i badrum (8 grodor)	Klart, flera nya pågår	365
Åtgärd av ett flertal vattenskador	Klart, flera nya pågår	267
Radonåtgärder	Klart, flera nya pågår	1 372
Lekplatser, besiktningsåtgärder	Klart	133
Markarbete för elslingor, markvärme, parkeringar	Klart	149
El reparationer, bla. eltrappor, armatur	Klart	522
Värme reparationer rör, ventiler	Klart	173
Uppgradering av värmesystemet	Klart	102
Reparationer av ventilation (takfläktar & tvättstugor)	Klart	193

(Se bilaga för större projekt utförda sedan 2003)

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elarbete - belysning	2024	Planering, upphandling. Byte till LED armatur
Radonåtgärder	2020 - 2028	Nya radonmätningar och åtgärder enligt bestämmelser och regler.
Obligatorisk Ventilationskontroll	2027 - 2028	Planering, upphandling, besiktning och kontroll under 2028
Lagning av trapporna framför portarna	2024 - 2025	Lagning av trasiga trappor och stenplattor framför portarna.
Målning av hussocklarna och övriga åtgärder på fasaderna	2025 - 2027	Målning av hussocklarna, behandling av algangripna fasaddelar, samt bättringsmålning av övriga detaljer.
Nytt låssystem till allmänna dörrar och utrymmen	2025	Byte av fastighetens föråldrade låssystem för att öka säkerheten.
Förbättring av avfallshanteringen inkl. källsortering	2026	Förbättra avfallshantering enligt kommunens riktlinjer.
Projektering av takåtgärder och ventilation – alla byggnader	2025	Påbörja projektering för takåtgärder och ventilation.
Inköp av ny elbil	2025	Ny elbil, arbetsfordon, till fastighetsskötarna.
Garagegolvet	2024	Åtgärder för att förbättra garagegolvet
Mini-stambyten	Löpande	Stambyte är en nödvändig åtgärd som måste utföras inom de kommande 10 åren.

Löpande reparationer utanför underhållsplanen

Under 2023 har vi haft ett antal vatten skador som orsakats av slitna rör, tidigare relining och framförallt av tidigare felaktigt genomförda renoveringar. Förvaltningen arbetar kontinuerligt på att minimera antalet vattenskadorna genom att utföra de planerade stamrenoveringarna. Dialogen med medlemmarna är till stor hjälp när de informerar förvaltningen och söker tillstånd att göra inre renoveringar/åtgärder i lägenheterna, framförallt kök och badrum. På så sätt kan vi snabbt göra en bedömning av både stammar och vattenledningar. Vi kommer att fortsätta med aktiva insatser under de kommande åren. From 2023-01-01 är det tydligare regler i bostadsrättslagen. Det gäller bl.a. ansökan om tillstånd för ombyggnationer och att renovera.

Händelser under året utöver planerat underhåll

Uppdatering av ritningar och fastighets inventering fortsätter
 Åtgärder efter flertal vattenskadorna
 Reparationer av läckage på värmeledningar och avloppsledningar
 El reparationer av bl.a. el slingor vid trappor samt mark. Byte av armatur
 Skyddsrummen, förberedande åtgärder för eventuell höjd beredskap från regeringen.
 Utökning av 12st parkeringsplatser
 Projektering av ladd platser för elbil
 Vår och höststädning med boende

Förbereda föreningens ekonomi inför de kommande underhållsprojekten

Styrelsen och förvaltaren arbetar intensivt att förbereda föreningens ekonomi inför de kommande stora underhållsprojekten.

Som en del av detta arbete beslutade styrelsen att höja avgiften för bostadsrätter med 1,5 % fr.o.m. 2023-01-01. Ytterligare en avisering om avgiftshöjning är planerad till 2024-01-01. Avgiften kommer då att höjas med 6 %. Eventuell ytterligare avgiftshöjning kan komma att beslutas om under hösten 2024.

Medel skall även avsättas till yttre fond till det planerade underhållet. Storleken av det reserverade beloppet framgår i årsredovisningens resultatdisposition.

Det negativa resultatet under åren grundar sig i ett ökat renoveringsbehov beroende på bland annat ökat antal vattenskador på grund av slitna rör, tidigare relining och framförallt av tidigare felaktigt genomförda renoveringar av badrum och eftersatt underhåll av lägenhetsnyttjare.

Föreningen har också fått ett föreläggande från Vallentuna kommun om att åtgärda uppmätta förhöjda radonvärden. Det är ett både kostsamt och omfattande arbete med såväl utredningar, åtgärdsförslag och åtgärder med momentana efterkontroller för att säkerställa radonhalter.

Vissa hus har el slingor och el trappor för att undvika halka på vinterhalvåret då det är nivåskillnader. Hälften av dessa är utbytta, då de varit trasiga, till nya energieffektiva el slingor.

Föreningen har 2st lån hos Handelsbanken varav det ena lånet skall läggas om i oktober 2024 vilket medför en ökad kostnad 2024/2025, vid antagen ränta på 3%, på ca 1,2 miljoner. Det andra lånet skall läggas om i december 2025 med förhoppning att ränteläget har sjunkit något.

För att motverka de ökande kostnaderna har styrelsen beslutat att minska arbetsstyrkan på förvaltningen från 5st till 4st anställda då det varit naturlig avgång.

En inventering och utredning av badrummen kommer att göras under senare delen av 2024 för att komma tillrätta med vattenskador och eftersatt underhåll av lägenhetsnyttjare.

Tidigare beslutad åtgärdsplan för radonåtgärder fastställd av Vallentuna kommun, är ansökt om en omförhandling med tidsförskjutning och dispens.

Föreningen ser även över vilka möjligheter som finns för att sänka driftskostnaderna som tex. att byta ut till LED armaturer för att minska elförbrukningen.

Vi har följande uppsatta mål:

- Sänka kostnaden för fastighetsel
- Sänka uppvärmningskostnaden
- Sänka kostnaden för vatten och avlopp
- Upphandla nya avtal med bättre villkor och till lägre kostnad
- Öka antalet uthyrningsbara objekt
- Förbättra den tekniska livslängden på fastigheten

Utemiljön

Fortsatt arbete i egen regi med att ge oss en enhetlig, lättskött och trevlig utemiljö vid våra portar, som på sikt dessutom ska vara ekonomisk hållbar, genom att;

- se till att grund och fasad på alla hus är frilagda
- plantera rätt växt på rätt plats
- det inte är komplicerat och krångligt att underhålla planteringarna
- vi får en frisk, blomstrande utemiljö som alla vi boende kan njuta av i många, många år framöver

Ekonomi

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för besöksparkering och tillfällig uthyrning av p-platser/garage/förråd till externa hyresgäster.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet år 2023 och fastighetsskatten är 1% av fastställt beskattningsunderlag för lokaler.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde	Årets	Föreg. år
Markvärde	143 000 000	143 000 000
Byggnadsvärde	304 609 000	304 609 000
Totalvärde	447 609 000	447 609 000

Föreningen har under 2022 enligt särskild taxering erhållit nytt taxeringsvärde. En ny taxering görs vart tredje år där värdet ligger fast fram till nästa taxering.

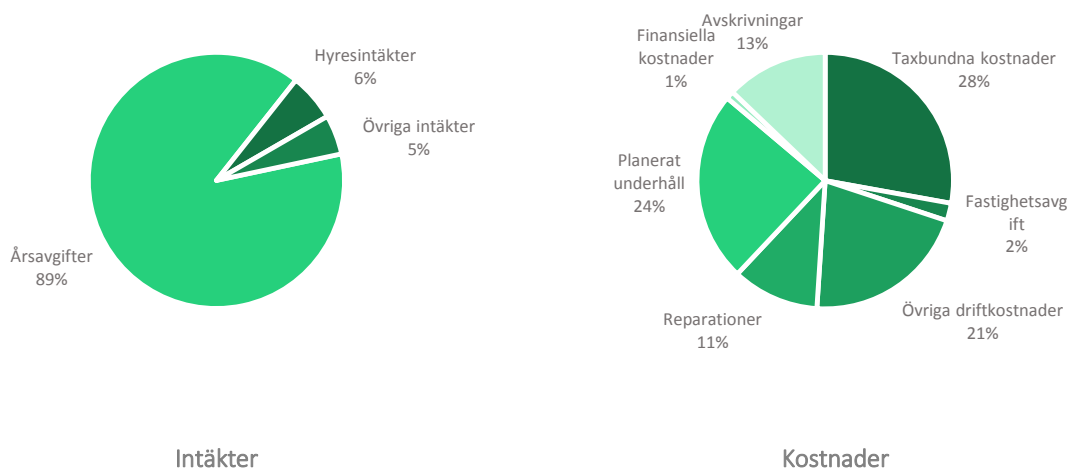
Fastighetslån

Kreditgivare	Aktuell skuld (kr)	Räntesatser (%)	Villkorsperiod
Stadshypotek	19 693 830	0,69	4 år (t.o.m. 2024-10-30)
Stadshypotek	31 532 000	0,77	5 år (t.o.m. 2025-12-30)

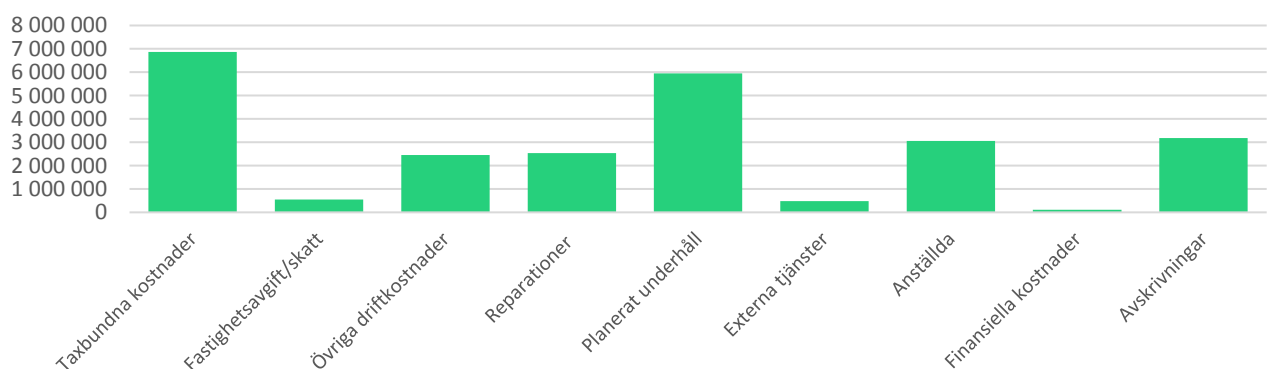
Låneskuld	51 225 830
Räntekostnad per månad	31 350
Räntekostnad 2023	376 204

Lån med bunden fast ränta, utan fast amortering, kommer att användas tillsvidare. Amortering sker i takt med likvidöverskott och efter styrelsebeslut.

Fördelning av intäkter och kostnader



Föreningens kostnader



Förändring likvida medel

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI – 31 DECEMBER	2023	2022
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	11 755 906	12 943 453
PENGAR IN		
Rörelsens nettointäkter	22 570 594	21 960 212
Rörelsens övriga intäkter	189 616	40 214
Minskning av korta fordringar	0	133 650
Ökning av korta fordringar	-152 829	-0
Ränteintäkter	261 402	35 584
	22 868 782	22 169 660
PENGAR UT		
Driftskostnader	-9 323 775	-8 967 937
Reparationer och underhåll	-8 488 874	-8 623 605
Externa kostnader	-482 563	-541 061
Personalkostnader	-3 057 887	-3 358 993
Minskning av korta skulder	-587 402	-162 899
Ökning av korta skulder	0	0
Räntekostnader	-376 204	-370 837
Aktiverade kostnader Radon	-661 812	-1 331 875
Minskning av föreningens lån	0	0
	-22 978 516	-23 357 207
KASSA VID ÅRETS SLUT	11 646 172	11 755 906
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-109 734	-1 187 547

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	22 571	21 960	21 615	21 656
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 883	-2 875	-3 274	-2 061
Balansomslutning (tkr)	61 469	63 939	66 957	69 765
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 205	4 862	5 755	8 148
Belåning kr/m ² total bostadsrättsyta	1 703	1 703	1 703	1 703
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	620	610	601	595
Elkostnad kr/m ² bostadsrättsyta	25,20	23,18	19,73	19,48
Värmekostn kr/m ² bostadsrättsyta	155,78	139,98	153,47	117,01
Vattenkostn kr/m ² bostadsrättsyta	53,39	48,00	56,26	56,71
Sparande per kvadratmeter	263	243	199	356
Räntekänslighet	3,16	3,21	3,26	3,29
Soliditet (%)	9	12	15	19

Förändringar eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 308 515	317 789	4 862 097	766 156	-2 875 683
Disp. enl. årsstämmobeslut				-2 875 683	2 875 683
Avsättning till yttre fond			1 342 827	-1 342 827	
Återföring av yttre fond			-4 000 000	4 000 000	
Årets resultat					-1 882 950
Belopp vid årets utgång	4 308 515	317 789	2 204 924	547 646	-1 882 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	547 646
Årets resultat	-1 882 950
Summa	-1 335 304
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 335 304
Återföring av yttre fond	2 000 000
Avsättning till yttre fond	-1 342 827
Balanserat resultat efter disposition	678 131
Fonder för yttre underhåll:	
Fonder för underhåll enligt balansräkning 2023-12-31	2 204 924
Fonder för yttre underhåll efter stämmans beslut 2023	204 924

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2023	2022
Belopp i kr			
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	22 570 594	21 960 212
Övriga rörelseintäkter	3	189 616	40 214
Summa rörelseintäkter		22 760 210	22 000 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-9 323 775	-9 004 027
Underhåll och reparationer	5	-8 488 874	-8 623 606
Övriga externa kostnader	6	-482 562	-541 061
Personalkostnader	7	-3 057 887	-3 343 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-3 175 259	-3 028 988
Summa rörelsekostnader		-24 528 357	-24 540 856
RÖRELSERESULTAT		- 1 768 147	-2 540 430
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	261 401	35 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-376 204	-370 837
Summa finansiella poster		-114 803	-335 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 882 950	-2 875 683
ÅRETS RESULTAT		- 1 882 950	- 2 875 683

Balansräkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2023	2022
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	48 688 322	51 148 969
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	13	158 400	211 200
Summa materiella anläggningstillgångar		48 846 722	51 360 169
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 846 722	51 360 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		155 365	198 408
Övriga fordringar		89 049	29 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	731 491	595 512
Summa kortfristiga fordringar		975 905	823 076
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 646 172	11 755 906
Summa kassa och bank		11 646 172	11 755 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 622 077	12 578 982
SUMMA TILLGÅNGAR		61 468 799	63 939 151

Balansräkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2023	2022
Belopp i kr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 308 515	4 308 515
Reservfond		317 789	317 789
Fond för yttre underhåll		2 204 924	4 862 097
Summa bundet eget kapital		6 831 228	9 488 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		547 645	766 156
Årets resultat		-1 882 950	-2 875 683
Summa fritt eget kapital		-1 335 305	-2 109 527
SUMMA EGET KAPITAL		5 495 923	7 378 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	31 532 000	51 225 830
Summa långfristiga skulder		31 532 000	51 225 830
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		972 415	1 542 179
Skatteskulder		119 191	71 165
Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 693 830	
Övriga skulder	16	566 896	611 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 088 544	3 110 001
Summa kortfristiga skulder		24 440 876	5 334 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 468 799	63 939 151

Noter

Not 1 Belopp i kr om inget annat anges.
REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	2,40
Renovering utförd 1996	4,00
Fasadrenovering utförd 2008	2,50
Garagerenovering 2011	4,00
Upprustning gångvägar 2014	5,00
Ombyggnad UC värme 2020	5,00
Radon 2022	10,00
Passersystem 2015	10,00
Hundrastgård 2015	10,00
Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4	2,00
Nya funktioner i undercentraler – värme 2020	5,00
Maskiner och inventarier	20,00
Mark	Ingen avskrivning

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Belåning kr/m²

Långfristiga skulder i förhållande till total boendeyta och lokalyta.

Årsavgift bostadsrätt kr/m²

Årsavgift i förhållande till total bostadsrättsyta.

Elkostnad/m²

Elkostnad i förhållande till total bostadsrättsyta.

Värmekostnad/m²

Värmekostnad i förhållande till total bostadsrättsyta

Vattenkostnad/m²

Vattenkostnad i förhållande till total bostadsrättsyta

Sparande per m²

Sparande i förhållande till totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Låneskulden i förhållande till årsavgifterna

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansslutningen.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
	Årsavgift bostäder	16 189 200	15 950 292
	Hysesintäkter förråd	233 231	313 361
	Hysesintäkter garage	896 692	884 114
	Besöksparkering	65 316	75 870
	Årsavgift uppvärmning	4 078 476	3 577 332
	Avgift kabel-TV och bredband	780 000	780 000
	Överlåtelse-, pantsättningsavgift	29 287	50 816
	Utfört extra arbete/ersättning från medlemmar	177 175	148 079
	Externa debiteringar	121 217	180 348
	Summa	22 570 594	21 960 212
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
	Övriga ersättningar	163 706	13 108
	Sjuklöneersättning	25 910	27 106
	Summa	189 616	40 214
Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsskötsel, material	97 181	145 566
	Städning inkl. städning av garage	528 048	527 346
	Obligatoriska besiktningar	0	333 001
	SBA och brandberedskap/besiktningar	9 541	10 549
	Bevakningskostnader/störningsjour	29 713	27 401
	Fastighetsel	658 505	605 786
	Uppvärmning	4 070 950	3 657 916
	VA, vatten och avlopp	1 395 270	1 254 314
	Avfallshantering	747 752	608 427
	Fastighetsförsäkring	331 446	305 642
	TV och bredband	720 574	755 149
	Fastighetsavgift/skatt	550 926	528 246
	Arbetsfordon kostnader	121 357	198 423
	Serviceavtal fastighet	62 512	46 261
	Summa	9 323 775	9 004 027
Not 5	REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
	Löpande reparationer och underhåll	2 533 114	2 525 554
	Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	14 939
	Planerat underhåll avlopp	5 109 740	4 461 279
	Planerat underhåll värme	101 666	184 500
	Planerat underhåll ventilation, Radon	710 662	1 135 351
	Planerat underhåll markytor, lekplatser	33 691	301 983
	Summa	8 488 873	8 623 606

Not 6	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
	Förbrukningsinventarier/material	7 285	36 682
	Data/internet	78 769	83 151
	Reparationer/underhåll/inventarier	0	676
	Administrationskostnader	71 566	84 963
	Revisionsarvode	36 875	35 625
	Årsstämma kostnad	21 136	25 701
	Konsultarvoden	59 256	92 402
	Serviceavtal	30 918	27 733
	Serviceavgift branschorganisationer	32 497	20 073
	Bankavgifter	18 100	18 145
	Övriga externa tjänster*	99 000	99 000
	Övriga externa kostnader	27 160	16 910
	Summa	482 562	541 061

*Övriga externa tjänster avser extern teknisk förvaltning.

Not 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Personal

Förvaltningsorganisationens anställda utgörs av fyra personer; en fastighetsförvaltare, två fastighetsskötare samt en administratör. Huvuddelen av det löpande underhållet samt skötsel och reparation mm utförs i egen regi. Förvaltaren handhar även ekonomin.

Medeltal anställda: fyra anställda år 2023, föregående år fem.

	2023	2022
Löner anställda	1 629 876	1 823 601
Styrelsearvode	195 825	182 091
Mötesersättning	50 925	52 647
Premier pensionsförsäkring	124 582	130 322
Sociala avgifter	571 540	624 904
Särskild löneskatt på pensionspremier	30 224	31 616
Uttagsmoms (moms fastighetsförvaltare, -skötare)	414 000	450 188
Övriga personalkostnader	40 915	47 805
Summa	3 057 887	3 343 174

Not 8	AVSKRIVNINGAR	2023	2022
	Byggnader	883 127	883 127
	Fasadrenovering 2008	1 133 585	1 133 585
	Garagerenovering 2011	248 286	248 286
	Upprustning gångvägar 2014	208 234	208 234
	Hundrastgård 2015	13 112	13 112
	Passersystem 2015	133 628	133 628
	Ny/ombyggnad tak Hus 4	129 908	129 908
	Ny/ombyggnad UC värme	199 611	199 611
	Radon 2022-2023	172 968	26 697
	Inventarier och verktyg	39 550	39 550
	Bilar och transportfordon	13 250	13 250
	Summa	3 175 259	3 028 988

Not 9	ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
	Ränteintäkter bankmedel	257 493	34 568
	Ränteintäkter boende	1 393	966
	Ränteintäkter övriga	2 515	50
	Summa	261 401	35 584

Not 10	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
	Räntekostnader långfristiga skulder	376 204	370 837
	Summa	376 204	370 837

Not 11	BYGGNADER OCH MARK	2023	2022
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början		
	Byggnad	36 796 960	36 796 960
	Renovering 1996	1 785 940	1 785 940
	Fasadrenovering 2008	45 343 400	45 343 400
	Garagerenovering 2011	6 207 150	6 207 150
	Upprustning gångvägar 2014	4 164 676	4 164 676
	Hundrastgården 2015	131 124	131 124
	Passersystem 2015	1 336 278	1 336 278
	Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4 2018	6 495 380	6 495 380
	Ombyggnad UC – värme 2020	3 992 221	3 992 221
	Radon – hus 12 och 14 2022	1 729 687	1 067 875
		107 982 816	107 321 004
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början		
	Byggnad	-29 684 562	-28 801 435
	Renovering 1996	-1 785 940	-1 785 940
	Fasadrenovering 2008	-16 436 983	-15 303 398
	Garagerenovering 2011	-2 731 146	-2 482 860
	Upprustning gångvägar 2014	-1 874 106	-1 665 872
	Hundrastgården 2015	-104 906	-91 785
	Passersystem 2015	-1 069 024	-935 396
	Ny/ombyggnad tak och ventilation Hus 4 2018	-530 457	-400 549
	Ombyggnad UC värme 2020	-399 222	-199 611
	Radon 2022	-26 697	
	Ack nedskrivning	-4 355 991	-4 355 991
	- Årets avskrivning enligt plan	-3 122 459	-2 976 188
		-62 121 493	-58 999 025
	Mark	2 827 000	2 827 000
	Redovisat värde vid årets slut	48 688 323	51 148 970
	Taxeringsvärde byggnader:	304 609 000	304 609 000
	Taxeringsvärde mark:	143 000 000	143 000 000
	Vid årets slut	447 609 000	447 609 000
Not 12	MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	2023	2022
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	807 714	807 714
	- Nyanskaffningar	-	-
	Vid årets slut	807 714	807 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början	-807 714	-807 714
	- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-
	Vid årets slut	-807 714	-807 714
	Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 13	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		2023	2022
	Akkumulerade anskaffningsvärden:			
	- Vid årets början		1 321 193	1 321 193
	Vid årets slut		1 321 193	1 321 193
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:			
	- Vid årets början		-1 109 993	-1 109 993
	- Årets avskrivning anskaffningsvärden		-52 800	0
	Vid årets slut		-1 162 793	-1 109 933
	Redovisat värde vid årets slut		158 400	211 200
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2023	2022
	Förutbetalda försäkringspremier		365 302	352 685
	Förutbetald TV och bredband		177 576	188 000
	Övriga förutbetalda kostnader		188 613	54 827
	Summa		731 491	595 512
Not 15	LÅNGFRISTIGA SKULDER		2023	2022
			2023	2022
	Föreningens fastighetslån			
	Handelsbanken			
	Stadshypotek			
	02-412165-584038	0,77 5 år	31 532 000	31 532 000
	02-412165-717431	0,69 4 år	19 693 830	19 693 830
	Aktuell skuld totalt		51 225 830	51 225 830
	Varav kortfristig del		19 693 830	
	Lån med bunden ränta i 4 år respektive 5 år. Föreningen amorterar i takt med likvidöverskott efter styrelsebeslut. Räntesats är per bokslutsdagen 2023-12-31.			
Not 16	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		2023	2022
	Uttagsskatt		414 000	450 188
	Moms att redovisa för p-platser		16 328	18 967
	Moms att redovisa för tjänster från EU		1 970	1 639
	Personalens skatt		64 563	66 871
	Avräkning lagstadgade sociala avgifter		70 035	73 437
	Summa		566 896	611 102

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
	Upplupna semesterlöner	282 901	367 713
	Upplupna räntekostnader	37 808	40 288
	Upplupet boksluts-och revisionsarvode	100 000	100 000
	Upplupen fjärrvärme	538 259	519 285
	Upplupen elkostnad	73 768	81 700
	Övriga upplupna kostnader	1 496	127 980
	Förutbetalda avgifter	2 054 312	1 873 036
	Summa	3 088 544	3 110 002

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023	2022
	Ställda säkerheter		
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
	Fastighetsinteckningar	73 300 100	73 300 100
	Summa ställda säkerheter	73 300 100	73 300 100
	Eventualförpliktelser		
	Borgensförbindelser Fastigo	35 600	31 158
	Summa eventualförpliktelser	35 600	31 158

Styrelsens underskrifter

Vallentuna den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Tomas Lodén
Ordförande

Annica Sandström
Vice ordförande

Simon Ringqvist
Ledamot

Lotta Englund
Ledamot

Kjell Johansson
Ledamot

Lennart Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Maud Lindberg
Internrevisor

Bilagor

Bilaga 1: Större projekt utförda sedan 2003

Projekt	År	Kostnad (tkr)
Byte av ventiler för värme, varm- och kallvatten i källare, i uppgång 21-59 och 38-42 inklusive asbetsanering	2003	738
Byte och upprustning av ventilations- och värmesystem i garage inklusive flyttning av el-central	2003	617
Byte av ventiler för värme, varm- och kallvatten i källare uppgång 10- 36 och 44-48 inklusive asbetsanering	2004	899
Målning entréer och källarytterdörrar	2007	396
Omläggning av tre tak, Hus 5, 14 och 16	2007	660
Målning trapphus	2007-2008	1 125
Relining avloppsstammar, etapp 1	2008	2 762
Fasadrenovering*	2005-2008	79 367
Relining avloppsstammar, etapp 2	2009	2 733
Relining avloppsstammar, etapp 3	2010	2 426
Garageprojekt*	2010-2012	6 207
Relining avloppsstammar etapp 4	2011	3 214
Renovering av tvättstugor	2012-2013	611
Upprustning av lekplatser	2013	785
Byte av kulvertledningar mellan husen	2013	1 650
Byte till större traktor, inbytesutgift	2014	260
Kontorsrenovering	2014	600
Källarrenovering; städning, målning, belysning, förrådsuppmärkning mm	2014-2015	3 398
Ny beläggning och breddning av gångvägar*	2014	4 165
Vallentuna kommun betalar 552 tkr av kostnaden för att täcka genomgångsvägar under deras ansvar.		
Hundrastgård*	2014	123
Renovering av barnvagnsrum	2014-2015	499
Ny armatur och belysning vid portar och trappuppgångar	2014-	1 780
Renovering källargångar	2014-2015	2 848
Passersystem	2015	1 416
Upprustning av trädgård	2015	403
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	331
Inköp av ny gräsklippare	2015	131
Tak och ventilation Hus 4	2015-2018	8 302
PCB-sanering	2016	575
Ministambyte 3st	2017	1 319
Ministambyte 7st	2018	3 016
Ministambyte 9st	2019	3 504
El reparationer	2019	180
Upprustning av gästlägenhet	2019	116
Värmesystem projektering och rengöring Hus 4	2019	528
Trädgård Etapp 1	2020	1 225
Ministambyte 3st	2020	1 305
Nya UC (undercentralar) – värmeprojektet	2020-2021	8 283
Trädgård Etapp 2	2021	987
Ministambyte 10 st	2021	4 202
Ministambyte 13 st	2022	4 462
Radon Hus 12 och 14	2022	2 259
Lekparker	2022	316
Matavfallshantering	2022	198
Ministambyte 14 st	2023	5 109
Radon Hus 15 och 16	2023	1 372

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrgården
Org.nr 716000–1132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrgården för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 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 revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrgården för räkenskapsåret 2023 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Maud Lindberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 12:56

SENT BY OWNER:

Lotta Sjölander · 26.04.2024 07:06

DOCUMENT ID:

rJl7dUnu-C

ENVELOPE ID:

By7dU3OWA-rJl7dUnu-C

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Norrgården.pdf

28 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SIMON RINGQVIST simon.c.ringqvist@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:38 26.04.2024 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/02) IP: 104.28.31.64
KJELL JOHANSSON kjelletage@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 14:06 26.04.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/07/03) IP: 188.149.247.32
LOTTA ENGLUND lotta.englund73@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 10:28 29.04.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/18) IP: 83.250.231.78
TOMAS LODÉN tomas.loden@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:10 29.04.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/02) IP: 83.185.43.187
Annica Madeleine Sandström nickan0424@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:43 30.04.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/30) IP: 83.254.231.219
Lennart Karl-Gunnar Nilsson lennart.k.g.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:41 02.05.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/22) IP: 95.193.156.217
MAUD INGRID LINDBERG maud.lindberg26@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 17:07 02.05.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/10/26) IP: 151.177.24.204
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	03.05.2024 12:56 03.05.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.164.177

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

Custom events

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

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