



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 277 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 445 kr/kvm	 Skuldsättning 5 747 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 199 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 632 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Norra Slotts

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
277 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 445 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 747 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
10 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
199 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
632 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Slotts med säte i [SÄTE] org.nr. 769618-4170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	520
68	garageplatser	0
24	p-platser	0
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 648
7	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	513
Totalt 197 objekt		7 681

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Tapper	Ordförande
Per Tapper	Ledamot
Adam Nyström	Ledamot
Eva Molin	Ledamot
Mats Löfström	Ledamot
Mats Hallgren	Ledamot
Urban Jävert	Suppleant
Marina Brändeskär	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Nyström (ledamot), Mats Hallgren (ledamot), Marina Westin (suppleant) och Urban Jävert (suppleant).

Styrelsen har under året hållit nio sammanträden.

Firman tecknas i förening av Per Tapper Eva Molin.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +9,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2010-01-01.

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	277	200	117	321	324
Skuldsättning, kr/kvm	5 747	5 833	6 828	7 262	6 571
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 165	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	14	15	12
Energikostnad, kr/kvm	199	184	185	175	196
Årsavgifter, kr/kvm	632	559	543	536	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	793	839	966	765
Nettoomsättning, tkr	6 419	6 087	6 308	7 152	5 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	-408	-340	-1 217	1 294	1 341
Soliditet, %	62	61	56	56	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

"Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren."

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

"Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten"

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets förlust: Årets resultat är -408 tkr. Orsaken till det negativa resultatet är bland annat ökade driftskostnader och högre räntekostnader som för räkenskapsåret ökat med drygt 100 tkr. För att möta upp detta har föreningen höjt årsavgiften from 2024-01-01. Som framgår av föreningens kassaflödesanalys har föreningen ett positivt kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 836 438	0	0	58 836 438
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 922 813	0	0	13 922 813
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	72 759 251	0	0	72 759 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	432 859	-339 595	0	93 265
Årets resultat, kr	-339 595	339 595	-407 757	-407 757
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	93 264	0	-407 757	-314 492
S:a eget kapital, kr	72 852 515	0	-407 757	72 444 759

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 829 kr samt ianspråktagande skett med 95 829 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	93 265
Årets resultat, kr	-407 757
Reservation till underhållsfond, kr	-95 829
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 829
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-314 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-314 492

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 418 935	6 086 742
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 418 935	6 086 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 005 065	-3 461 808
Underhåll enligt plan	Not 4	-974 777	-336 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 304	-218 714
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-220 930	-209 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 562 978	-1 538 889
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 072 055	-5 765 712
RÖRELSERESULTAT		346 881	321 030
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 021	928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 258	-659 153
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 400	-2 400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-754 638	-660 625
ÅRETS RESULTAT		-407 757	-339 595

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	113 727 776	114 875 873
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	343 750
Summa materiella anläggningstillgångar		113 727 776	115 219 623
Summa anläggningstillgångar		113 727 776	115 219 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 581	3 786
Avräkningskonto HSB		2 872 286	2 459 747
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	19 173	10 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	171 413	151 775
Summa kortfristiga fordringar		3 068 453	2 625 716
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	0
Summa kortfristiga placeringar		900 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	49 875	921 751
Summa kassa och bank		49 875	921 751
Summa omsättningstillgångar		4 018 328	3 547 466
SUMMA TILLGÅNGAR		117 746 104	118 767 090

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 836 438	58 836 438
Upplåtelseavgifter		13 922 813	13 922 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>72 759 251</u>	<u>72 759 251</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		93 265	432 859
Årets resultat		-407 757	-339 595
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-314 492</u>	<u>93 265</u>
Summa eget kapital		<u>72 444 759</u>	<u>72 852 515</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 936 584	43 404 176
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>19 936 584</u>	<u>43 404 176</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 209 361	1 377 433
Leverantörsskulder		353 112	187 746
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 084	15 733
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 254	128 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	751 950	800 659
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>25 364 762</u>	<u>2 510 398</u>
Summa skulder		<u>45 301 346</u>	<u>45 914 574</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>117 746 104</u>	<u>118 767 090</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	346 881	321 030
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 562 978	1 538 889
Övriga poster	0	1 353 078
	<u>1 909 859</u>	<u>3 212 998</u>
Erhållen ränta	24 835	928
Erlagd ränta	-780 424	-657 080
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 400	-2 400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 151 870</u>	<u>2 554 446</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 012	-20 644
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 601	-858 757
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 147 459</u>	<u>1 675 044</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-71 131	-709 210
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-71 131</u>	<u>-709 210</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-635 664	-7 635 664
Inbetalda insatser	0	2 171 922
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-635 664</u>	<u>-5 463 742</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	440 664	-4 497 908
Likvida medel vid årets början	3 381 497	7 879 405
Likvida medel vid årets slut	<u>3 822 161</u>	<u>3 381 497</u>
	440 664	-4 497 908

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	4 137 132	3 997 904
Årsavgifter egna	0	-265 432
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-53 189
Hysesintäkt bostäder	621 118	692 715
Hysesintäkt lokaler	511 780	433 788
Hysesintäkt garage och bilplatser	404 941	343 886
Hysesintäkt övrigt	22 300	22 500
Konsumtionsavgift el	254 946	257 999
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	135 240	98 289
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 635	26 289
Övriga fakturerade kostnader	30 412	30 112
Övriga primära intäkter och ersättningar	283 431	501 881
	6 418 935	6 086 742
* I årsavgifter ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-344 126	-924 788
Sotning	-4 121	-3 931
El	-473 879	-403 514
Uppvärmning	-811 520	-781 398
Vatten	-243 622	-228 587
Renhållning	-206 344	-199 073
TV, bredband, iptelefoni	-180 800	-166 882
Serviceavtal	-31 130	-17 500
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 912	-16 454
Förvaltningskostnader	-357 719	-341 931
Försäkringar	-66 508	-58 875
Fastighetsskatt	-203 034	-196 314
Övriga driftskostnader	-68 350	-122 563
	-3 005 065	-3 461 808
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-875 957	-85 960
Underhåll mark och utemiljö	-98 820	-250 489
	-974 777	-336 449

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-33 785	-20 445
Övriga förvaltningskostnader	-255 943	-180 143
Föreningsverksamhet	-2 030	-13 455
Kontorsutrustning och -material	-99	-89
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 446	-4 582
Konsulter	-9 320	0
Förbrukningsinventarier	-1 680	0
	-308 304	-218 714
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-120 990	-121 000
Löner för anställda	-47 120	-39 140
Sociala avgifter	-52 820	-49 712
	-220 930	-209 852
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 426 075	-1 415 225
Markanläggningar	-136 903	-123 664
	-1 562 978	-1 538 889
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-2 400	-2 400
	-2 400	-2 400

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 543 166	104 424 805
Årets investering byggnader	0	118 361
Ingående anskaffningsvärde mark	17 308 239	17 308 239
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 173 275	2 926 175
Årets investering markanläggningar	414 881	247 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 439 561	125 024 680

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 922 774	-8 507 549
Årets avskrivningar byggnader	-1 426 075	-1 415 225
Ingående avskrivningar markanläggningar	-226 032	-102 368
Årets avskrivningar markanläggningar	-136 903	-123 664
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 711 784	-10 148 806

Utgående redovisat värde

113 727 776 114 875 873

Redovisade värden byggnader	93 194 316	94 620 392
Redovisade värden mark	17 308 239	17 308 239
Redovisade värden markanläggningar	3 225 221	2 947 243

Fastighetsbeteckning: Norrtull 22:7 & 24:9

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

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

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

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	343 750	0
Årets Investering	0	343 750
Omklassificering till Byggnader och mark	-343 750	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	343 750

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	19 173	10 408
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	19 173	10 408

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter		3 186	0
Förutbetalad försäkring		11 323	9 891
Förutbetalad kabel-TV och bredband		45 964	44 554
Förutbetalad HSB-avtal		99 483	86 562
Förutbetalad Anticimex-avtal		11 457	10 768
		171 413	151 775

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SE-Banken	3,80%	2024-02-26	900 000	0
			900 000	0

Not 14 BANK

SE-Banken	49 875	921 751
	49 875	921 751

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		4,67%	2024-04-20	1 354 585	20 944
SE-Banken Bolån		3,34%	2027-05-28	11 685 509	185 208
SE-Banken Bolån		1,12%	2024-05-28	22 485 164	243 204
SE-Banken Bolån		0,87%	2025-09-28	8 620 687	184 404
				44 145 945	633 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 936 584**

Nästa års amortering av långfristig skuld 369 612
 Lån som ska konverteras inom ett år 23 839 749
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 209 361**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,50%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 535 040
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 977 145
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 084	15 733
	23 084	15 733

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	22 926	31 771
Personalens källskatt	0	49 575
Arbetsgivaravgifter	0	47 152
Övriga kortfristiga skulder	4 329	330
	27 254	128 827

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	4 504	4 670
Förutbetalda årsavgifter och hyror	520 008	604 872
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	184 647	159 436
Upplupen snöröjning	14 621	11 181
Upplupen revision	27 800	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370	0
	751 950	800 659

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Adam Nyström

.....
Eva Molin

.....
Mats Hallgren

.....
Mats Löfström

.....
Per Tapper

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

Mats Svedberg, Auktoriserad revisor
Aktiv Revision
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra Slotts för år 2023.

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 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norra Slotts för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

Gävle den

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Norra Slotts signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER TAPPER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:26:48



MATS LÖFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:56:13



MATS HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:48:28



EVA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:31:51



ADAM NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:43:45



MATS SVEDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:11:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Norra Slotts signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS SVEDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:12:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.