



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrgrinden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Finnsta 1:163	1984	Upplands-bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 356 kvm 4 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 6676 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bolli Eidsson	Ordförande
Per Gustafsson	Styrelseledamot
Tuulikki Axelsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning

### Firmateckning

Två styrelseledamöter

### Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041.

### Utförda historiska underhåll

2020 • Lekplats - Genomfört

### Planerade underhåll

2024-05-01 • Takmålning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Teknisk förvaltning FT Drift AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Finsta GA: 6, med en andel på 66.6%.

Samfälligheten förvaltar .

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har bra ekonomi, och har amorterat ett av våra lån med tre miljoner. Allting har höjts som påverkar vår drift, men trots det kommer vi att ha oförändrade avgifter.


#### Förändringar i avtal

Inga

#### Övriga uppgifter

Året 2023 har vi slutfört modernisering av våra ventilationssystem i hus Blomstervägen 5, 11 och tretton . Därmed är alla ventilationssystem moderniserade.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse. 

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 643 462	6 595 030	6 643 219	6 565 358
Resultat efter fin. poster	537 661	1 323 705	1 158 580	1 480 420
Soliditet (%)	38	35	33	29
Yttre fond	283 574	266 058	158 000	316 000
Taxeringsvärde	88 686 000	88 686 000	72 736 000	72 736 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 128	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 285	6 957	7 069	7 274
Skuldsättning per kvm totalyta	5 042	5 581	5 671	5 836
Sparande per kvm totalyta	325	329	373	413
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	71	39	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	143	141	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	36	38	40
Energikostnad per kvm totalyta	252	250	218	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,57	-	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 993 707	-	-	2 993 707
Upplåtelseavgifter	1 663 169	-	-	1 663 169
Fond, yttre underhåll	266 058	-244 484	262 000	283 574
Balanserat resultat	14 921 675	1 568 189	-262 000	16 227 864
Årets resultat	1 323 705	-1 323 705	537 661	537 661
<b>Eget kapital</b>	<b>21 168 314</b>	<b>0</b>	<b>537 661</b>	<b>21 705 975</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	16 489 864
Årets resultat	537 661
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 000
<b>Totalt</b>	<b>16 765 525</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	283 574
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>17 049 099</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 643 462	6 595 030
Övriga rörelseintäkter	3	231 353	132 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 874 815</b>	<b>6 727 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 787 886	-3 775 596
Övriga externa kostnader	9	-263 902	-241 429
Personalkostnader	10	-156 415	-157 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-627 909	-627 915
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 836 112</b>	<b>-4 802 202</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 038 703</b>	<b>1 925 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		166 626	19 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-667 668	-620 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-501 042</b>	<b>-601 453</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>537 661</b>	<b>1 323 705</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>537 661</b>	<b>1 323 705</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	47 789 648	48 408 596
Maskiner och inventarier	13	34 203	43 165
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 823 852</b>	<b>48 451 761</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 823 852</b>	<b>48 451 761</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		53 991	71 893
Övriga fordringar	14	7 160 650	9 870 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 214 641</b>	<b>9 942 708</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 387 420	2 171 439
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 387 420</b>	<b>2 171 439</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 602 062</b>	<b>12 114 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 425 913</b>	<b>60 565 909</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 656 876	4 656 876
Fond för yttre underhåll		283 574	266 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 940 450</b>	<b>4 922 934</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		16 227 864	14 921 675
Årets resultat		537 661	1 323 705
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 765 525</b>	<b>16 245 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 705 975</b>	<b>21 168 314</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 565 191	19 921 603
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 565 191</b>	<b>19 921 603</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 095 680	17 339 272
Leverantörsskulder		405 756	369 188
Skatteskulder		68 684	40 747
Övriga kortfristiga skulder		225 626	226 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 359 002	1 500 259
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 154 748</b>	<b>19 475 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 425 913</b>	<b>60 565 909</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 038 703</b>	<b>1 925 158</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	627 909	627 915
	<b>1 666 612</b>	<b>2 553 073</b>
Erhållen ränta	166 626	19 051
Erlagd ränta	-611 771	-622 501
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 221 467</b>	<b>1 949 623</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 473	-67 342
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-133 550	311 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>846 445</b>	<b>2 193 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	60 898	0
Amortering av lån	-3 660 902	-600 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 600 004</b>	<b>-600 004</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 753 559</b>	<b>1 593 822</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 041 998</b>	<b>10 448 176</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 288 439</b>	<b>12 041 998</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	8,33 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Byggnad	1 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 176 180	4 176 200
Årsavgifter lokaler	1 240 044	1 240 042
Hysesintäkter lokaler	332 988	300 381
Hysesintäkter garage	116 300	105 200
Hysesintäkter garage, moms	-9 900	3 600
Hysesintäkter p-plats	4 700	4 800
Intäkter kabel-TV	56 232	56 232
Uppvärmning	568 664	568 511
Påminnelseavgift	900	0
Dröjsmålsränta	197	0
Pantsättningsavgift	2 583	8 453
Överlåtelseavgift	6 565	1 208
Andrahandsuthyrning	148 009	130 410
Öres- och kronutjämning	0	-6
<b>Summa</b>	<b>6 643 462</b>	<b>6 595 030</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	84 356	0
Övriga intäkter	7 206	1 555
Försäkringsersättning	139 791	130 775
<b>Summa</b>	<b>231 353</b>	<b>132 330</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	121 034	251 617
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 358	34 190
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	64 656
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	64 500	9 720
Larm och bevakning	0	38 690
Städning enligt avtal	100 113	92 412
Hissbesiktning	9 210	8 805
Brandskydd	11 172	4 258
Myndighetstillsyn	7 540	0
Gårdkostnader	4 915	2 768
Gemensamma utrymmen	0	5 627
Sophantering	4 175	0
Snöröjning/sandning	172 239	66 614
Serviceavtal	58 845	101 508
Fordon	13 044	0
Förbrukningsmaterial	3 734	17 682
<b>Summa</b>	<b>584 879</b>	<b>698 547</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	42 250
Hyseslokaler	2 109	0
Förskola	0	3 563
Tvättstuga	7 167	39 797
Trapphus/port/entr	6 192	0
Sophantering/återvinning	525	0
Dörrar och lås/porttele	12 437	27 821
Övriga gemensamma utrymmen	2 022	0
VVS	266 522	0
Värmeanläggning/undercentral	0	12 165
Ventilation	143 609	32 992
Elinstallationer	14 243	17 678
Hissar	100 272	44 839
Mark/gård/utemiljö	34 938	1 919
Vattenskada	172 066	205 711
<b>Summa</b>	<b>762 100</b>	<b>428 734</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	3 506
Installationer	0	104 250
Ventilation	897 067	52 478
Elinstallationer	73 206	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	84 250
Tak	36 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 006 273</b>	<b>244 484</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	363 688	473 199
Uppvärmning	1 011 216	955 164
Vatten	304 333	243 015
Sophämtning/renhållning	139 599	157 184
<b>Summa</b>	<b>1 818 836</b>	<b>1 828 562</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	161 888	140 773
Kabel-TV	222 783	220 268
Bredband	11 859	0
Fastighetsskatt	219 268	214 228
<b>Summa</b>	<b>615 798</b>	<b>575 269</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	3 567
Tele- och datakommunikation	13 962	24 016
Juridiska åtgärder	14 728	0
Inkassokostnader	5 925	977
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Förvaltningskostnader	0	270
Revisionsarvoden extern revisor	46 219	37 372
Styrelseomkostnader	0	1 100
Fritids och trivselkostnader	2 126	0
Föreningskostnader	3 901	9 200
Förvaltningsarvode enl avtal	123 264	119 815
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	3 877	0
Administration	19 216	16 277
Konsultkostnader	6 820	21 738
Bostadsrätterna Sverige	6 970	6 970
Föreningsavgifter	5 730	0
OBS-konto	0	8
<b>Summa</b>	<b>263 902</b>	<b>241 429</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Arbetsgivaravgifter	16 415	17 262
<b>Summa</b>	<b>156 415</b>	<b>157 262</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	667 484	619 089
Dröjsmålsränta	184	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	693
Övriga räntekostnader	0	722
<b>Summa</b>	<b>667 668</b>	<b>620 504</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	59 189 175	59 189 175
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 189 175</b>	<b>59 189 175</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 780 579	-10 161 629
Årets avskrivning	-618 948	-618 949
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 399 527</b>	<b>-10 780 579</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>47 789 648</b>	<b>48 408 596</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>300 000</i>	<i>300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	24 686 000	24 686 000
<b>Summa</b>	<b>88 686 000</b>	<b>88 686 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 757	151 757
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 757</b>	<b>151 757</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-108 592	-99 626
Avskrivningar	-8 961	-8 966
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-117 554</b>	<b>-108 592</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 203</b>	<b>43 165</b>



### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 522	257
Momsavräkning	2 550	0
Klientmedel	0	8 815 831
Övriga kortfristiga fordringar	231 560	0
Transaktionskonto	5 833 148	0
Borgo räntekonto	1 067 871	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>7 160 650</b>	<b>9 870 815</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-17	4,76 %	13 739 268	16 982 860
Nordea	2025-01-22	1,20 %	9 269 500	9 419 500
Nordea	2025-12-17	0,98 %	10 652 103	10 858 515
<b>Summa</b>			<b>33 660 871</b>	<b>37 260 875</b>
Varav kortfristig del			14 095 680	17 339 272

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 660 851 kr.

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

### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	205 711
Uppl kostn räntor	184 745	128 848
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	1 121 689	1 113 132
<b>Summa</b>	<b>1 359 002</b>	<b>1 500 259</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 521 000	55 521 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

X

## Underskrifter

Beo 2024-05-31

Ort och datum

Bolli Eidsson

Bolli Eidsson  
Ordförande

Per Gustafsson

Per Gustafsson  
Styrelseledamot

Tuulikki Axelsson

Tuulikki Axelsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

Margareta Kleberg

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrgrinden

Org.nr. 716419-1590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrgrinden 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsföreningen Norrgrinden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorernas 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.

### Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 18 juni 2024



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor