

Årsredovisning

Bostadsätsföreningen
Gamla Norr
Org nr: 733600-1735

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Norr får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal	Lokaler/förråd	Garage	P-platser	Laddplatser
6	20	24	12	62	27	20	18	2

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

Total bostadsarea bostadsrätt	4 450 m ²
Total lokalarea hyresrätt	138 m ²
Total garagearea hyresrätt	276 m ²
Total intäktsyta	4 864 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 827 tkr (bl a vindisolering 555 tkr) samt planerat underhåll för 27 tkr (komplettering av tre uteplatser).

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

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Friberg	Ordförande	2024
Kenth Svensson	Vice ordförande	2025
Percy Schiöld	Sekreterare	2024
Tomas Holm	Kassör	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Valtersson	Suppleant	2024
Ludwika Nilsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2024
Susanne Hjelmberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Nelson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Franzon (sammankallande)	2024
Lennart Andersson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).



Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 10%. Ytterligare en höjning gjordes 2024-01-01 då årsavgiften höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-07-01. Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 794 kr/m²/år inklusive värme, vatten och hushållsel.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 335	2 974	2 870	2 869	2 901
Resultat efter finansiella poster	-897	-983	-829	-78	177
Soliditet %	7	12	16	24	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	92	93	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	760	679	653	625	618
Energikostnad kr/kvm	244	244	233	183	173
Sparande kr/kvm	-76	63	42	100	155
Skuldsättning kr/kvm	3 271	3 120	3 084	2 311	2 348
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 575	3 410	3 371	2 526	2 567
Räntekänslighet %	4,7	5,0	5,2	4,0	4,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även tv, telefoni och bredband) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala intäktsytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även tv, telefoni och bredband) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 897 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -395 tkr. I resultatet ingår även en reparationskostnad på 555 tkr avseende vindisolering. Isoleringen tillsammans med installationen av inomhusgivare kommer förhoppningsvis att minska värmekostnaden. Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt. Budgeten för det kommande året är fastställd så att intäkterna täcker kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 383 317	1 968 137	-283 432	-983 238
Disposition enl. årsstämmobeslut			-983 238	983 238
Reservering underhållsfond		395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-27 498	27 498	
Årets resultat				-897 422
Vid årets slut	1 383 317	2 335 639	-1 634 172	-897 422

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 266 669
Årets resultat	-897 422
Årets fondreservering	-395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 498
Summa	-2 531 593

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 531 593**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 335 471	2 973 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 677	318 254
Summa rörelseintäkter		3 549 148	3 291 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 773 765	-2 113 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 348	-569 274
Personalkostnader	Not 6	-112 138	-113 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-502 634	-452 069
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-791 833
Summa rörelsekostnader		-3 999 885	-4 040 168
Rörelseresultat		-450 738	-748 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 129	6 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 813	-241 547
Summa finansiella poster		-446 684	-234 995
Resultat efter finansiella poster		-897 422	-983 238
Arets resultat		-897 422	-983 238



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9, 15	16 082 530	16 559 768
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	243 636	147 510
Summa materiella anläggningstillgångar		16 326 166	16 707 278
Summa anläggningstillgångar		16 326 166	16 707 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 625	105
Övriga fordringar		14 733	13 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	253 232	240 817
Summa kortfristiga fordringar		290 590	254 453
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 210 532	949 281
Summa kassa och bank		1 210 532	949 281
Summa omsättningstillgångar		1 501 122	1 203 734
Summa tillgångar		17 827 288	17 911 012



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 383 317	1 383 317	
Fond för yttre underhåll	2 335 639	1 968 137	
Summa bundet eget kapital	3 718 956	3 351 454	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 634 171	-283 432	
Årets resultat	-897 422	-983 238	
Summa fritt eget kapital	-2 531 593	-1 266 669	
Summa eget kapital	1 187 363	2 084 785	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	15 638 000	11 731 000
Summa långfristiga skulder		15 638 000	11 731 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	272 000	3 445 000
Leverantörsskulder		167 357	26 483
Skatteskulder		9 549	7 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	553 019	616 738
Summa kortfristiga skulder		1 001 925	4 095 228
Summa eget kapital och skulder		17 827 288	17 911 012



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-450 738	-748 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	502 634	452 069
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	791 833
	51 897	495 660
Erhållen ränta	1 195	6 552
Erlagd ränta	-425 877	-223 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 203	-19 948
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	54 761	16 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-351 227	274 618
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-5 084 142
Investeringar i inventarier	-121 522	-151 350
Investeringar i pågående byggnation	0	3 905 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 522	-1 329 607
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-266 000	-2 100 000
Upptagna lån	1 000 000	2 275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	734 000	175 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	261 251	-879 989
Likvida medel vid årets början	949 281	1 829 270
Likvida medel vid årets slut	1 210 532	949 281



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 194 118	2 832 780
Hyror, lokaler	34 602	32 796
Hyror, garage	72 000	72 000
Hyror, p-platser	30 240	30 240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-84	-252
Elavgifter (laddstolpe)	4 595	6 108
Summa nettoomsättning	3 335 471	2 973 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Tv, telefoni och bredband	189 720	189 720
Övriga ersättningar	14 968	8 858
Elstöd	0	103 354
Övriga intäkter	8 989	16 322
Summa övriga rörelseintäkter	213 677	318 254

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-27 498	-45 688
Reparationer	-827 064	-199 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 820	-101 722
Arrendeavgifter	-40 809	-37 588
Försäkringspremier	-121 212	-114 836
Tv, telefoni och bredband	-207 938	-208 026
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 810	-20 491
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 071	-33 136
Snö- och halkbekämpning	-62 659	-41 298
Statuskontroll	-8 500	-4 250
Förbrukningsinventarier	-45 562	-6 279
Vatten	-169 972	-166 724
Fastighetsel	-368 033	-451 873
Uppvärmning	-649 968	-566 830
Sophantering och återvinning	-126 849	-114 362
Summa driftskostnader	-2 773 765	-2 113 036



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-543 612	-508 425
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-26 125
Övriga förvaltningskostnader	-22 295	-25 834
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 566	-3 591
Bankkostnader	-4 125	-5 298
Summa övriga externa kostnader	-611 348	-569 274

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-50 400	-52 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-15 738	-15 956
Summa personalkostnader	-112 138	-113 956

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning byggnader	-464 224	-446 162
Avskrivning markanläggningar	-13 014	-2 067
Avskrivning inventarier	-11 140	0
Avskrivning installationer	-14 257	-3 840
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-502 634	-452 069

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-791 833
Summa övriga rörelsekostnader	0	-791 833



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 088 881	16 725 783
Mark	1 030 070	1 030 070
Markanläggning	150 807	41 338
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	4 974 673
Markanläggning	0	109 469
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering fasader	0	-1 611 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 269 758	21 269 758
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 678 934	-5 052 514
Markanläggningar	-31 056	-28 989
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-464 224	-446 162
Årets avskrivning markanläggningar	-13 014	-2 067
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 187 227	-5 529 732
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering fasader ackumulerade avskrivningar	0	819 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 082 530	16 559 768
Varav		
Byggnader	14 945 723	15 409 947
Mark	1 030 070	1 030 070
Markanläggningar	106 738	119 751



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	151 350	0
Årets anskaffningar		
Inventarier	121 522	0
Installationer	0	151 350
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	272 872	151 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-3 840	0
Årets avskrivningar		
Inventarier	-11 140	0
Installationer	-14 257	-3 840
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 236	-3 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	243 636	147 510
Varav		
Inventarier	110 382	0
Installationer	133 253	147 510

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 934	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 256	64 848
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 162	132 821
Förutbetald tv, telefoni och bredband	31 871	31 873
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 010	11 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 232	240 817

Not 12 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel Tjustbygdens Sparbank	2 528	2 528
Bankmedel Collector	500 000	0
Transaktionskonto Swedbank	708 005	946 754
Summa kassa och bank	1 210 532	949 281



Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	15 910 000	15 176 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-272 000	-260 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 185 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 638 000	11 731 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Tjustbygdens Sparbank*	4,50%	2026-10-30	2 881 000	0	70 000	2 811 000
Tjustbygdens Sparbank**	4,64%	2029-01-30	0	1 000 000	6 000	994 000
Tjustbygdens Sparbank	1,00%	2025-10-01	2 975 000	0	70 000	2 905 000
Tjustbygdens Sparbank	4,86%	2025-10-01	3 185 000	0	0	3 185 000
Tjustbygdens Sparbank	1,08%	2026-10-01	3 860 000	0	80 000	3 780 000
Tjustbygdens Sparbank	3,87%	2028-04-01	2 275 000	0	40 000	2 235 000
Summa			15 176 000	1 000 000	266 000	15 910 000

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

**Företagslån 3 månader med slutförfallodag 2029-01-30, senast känd räntesats.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 272 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	61 398	36 462
Upplupna elkostnader	21 990	27 160
Upplupna vattenavgifter	14 634	12 054
Upplupna värmekostnader	22 106	17 491
Upplupna kostnader för renhållning	8 283	9 672
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 142	155 157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 466	279 242
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 019	616 738

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	16 056 000	15 196 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Årsredovisningen är digitalt signerad av

Ing-Marie Friberg

Kenth Svensson

Percy Schiöld

Tomas Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Susanne Hjelmberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 092221.15557528458956

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-10-02 10:24:27 CEST (+0200) av Camilla

Larsson (CL)

Färdigställt 2024-10-07 15:31:26 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Ing-Marie Friberg (IF) <i>ing-marie.friberg@live.se</i> <i>Signerade 2024-10-02 12:56:53 CEST (+0200)</i>	Kenth Svensson (KS) <i>kent.johny49@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-10-07 14:32:41 CEST (+0200)</i>
Percy Schiöld (PS) <i>pschiold@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-10-02 10:54:10 CEST (+0200)</i>	Tomas Holm (TH) <i>tomas.holm55@telia.com</i> <i>Signerade 2024-10-02 10:39:29 CEST (+0200)</i>
Harald Justegård (HJ) <i>Harald.Justegard@se.ey.com</i> <i>Signerade 2024-10-07 15:31:26 CEST (+0200)</i>	Susanne Hjelmberg (SH) <i>susanne.hjelmberg@tjustbanken.se</i> <i>Signerade 2024-10-07 15:06:53 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Norr för år 2023-07-01 –2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gamla Norr för år 2023-07-01 –2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning 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 revisionsbedömning i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Susanne Hjelmberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Susanne Hjelmberg

Förtroendevald revisor

Serienummer: fccc23c0cf8c43[...]f1d98c25c4fa1

IP: 164.10.xxx.xxx

2024-10-04 12:51:51 UTC



HARALD ÅKE JOHN JUSTEGÅRD

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: c090e2e83ce57d[...]0288a615a6ace

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-10-07 13:30:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>