

# 2023 Brf Norrliden

## Årsredovisning



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Norrliden

789200-0428

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Norrliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Norrliden 4, bebyggdes 1956. Föreningen registrerades 1954-05-08. Fastigheten är belägen på Kungsvägen 1,3,5,7,8,9,10 och 12 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 120 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 stycken 1 rum och kokvrå,  
3 stycken 1 rum och kök,  
48 stycken 2 rum och kök,  
17 stycken 3 rum och kök,  
14 stycken 4 rum och kök,  
12 stycken 5 rum och kök,  
3 stycken 6 rum och kök,  
1 stycken 7 rum och kök

Total bostadsyta: 8 320 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 409 m<sup>2</sup> (varav 270 m<sup>2</sup> är uthyrda)

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet som kan utnyttjas av medlemmarna.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov.

| <u>Utförda underhållsåtgärder</u>  | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Installation av elbilsaddare   | 2023      |
| Renspolning av element   | 2023      |
| Relining bottenstammar samt stående dagvattenledningar på Kungsvägen 7 och 9 | 2022      |
| Dränering Kungsvägen 1   | 2022      |
| Återställning mark och asfaltering Kungsvägen 7 efter dränering              | 2022      |
| Dräneringsarbeten  | 2021      |
| Ombyggnad ventilation, värmepumpar   | 2018-2019 |
| Dörrbyte   | 2016      |
| Hissrenovering   | 2015      |
| Elombyggnad  | 2014-2015 |
| Avloppsledningar i mark, Kungsvägen 3 till Tivolivägen                       | 2013      |
| Tilläggsisolering yttertak, Kungsvägen 7 och 9                               | 2013      |
| Yttertak, Kungsvägen 7 och 9   | 2011      |
| Nya parkeringar, Kungsvägen 7  | 2010      |
| Inglasning balkonger   | 2007      |
| Ny lägenhet  | 2008      |
| Fönsterbyte  | 2004      |
| Tvättstuga   | 2002      |
| Stambyte   | 1998      |

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 452 780 kronor. Det periodiska underhållet för året har uppgått till 819 661 kronor och har främst bestått av renspolning av element, montage av avgasare för värmesystem samt installation av laddare för elbilar. För laddarna har föreningen fått ett bidrag från Naturvårdsverket på halva kostnaden, resterande kostnad kommer att aktiveras för avskrivning under 5 år. Allt periodiskt underhåll har finansierats med egna medel.

Beslut har fattats att höja medlemmarnas årsavgift med 3 % från 2024-01-01.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159 stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161 stycken

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-08 haft följande sammansättning:

|           |                   |                             |
|-----------|-------------------|-----------------------------|
| Ordinarie | Daniel Nordin     | Ordförande                  |
|           | Jussi Sundqvist   | Vice ordförande             |
|           | Staffan Olsson    | Sekreterare                 |
|           | Magnus Bjelkevall | Ledamot                     |
|           | Emelie Eriksson   | Ledamot                     |
|           | Stina Norström    | Ledamot (avgått under året) |
|           | Sven Persson      | Ledamot                     |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

**Valberedning** Elisabeth Backlund  
Björn Mårtensson

**Revisorer** Ess2 redovisning & revision AB

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 6 837       | 6 558       | 6 560       | 6 411       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 537         | 41          | -512        | 1 373       |
| Soliditet, %                                       | 24,45       | 21,15       | 19,11       | 20,16       |
| Årsavg bostäder per kvm, kr                        | 643         | 643         | 633         | 633         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 78          | 81          | 80          | 82          |
| Värmekostnader per kvm totalyta, kr                | 112         | 110         | 97          | 104         |
| Vattenkostnader per kvm totalyta, kr               | 34          | 37          | 36          | 35          |
| Elkostnader per kvm totalyta, kr                   | 63          | 53          | 45          | 44          |
| Energikostnad per kvm, kr                          | 210         | 199         | 178         | 183         |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 642       | 1 797       | 2 072       | 2 139       |
| Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt, kr       | 1 722       | 1 886       | 2 174       | 2 244       |
| Genomsnittlig skuldränta, %                        | 1,63        | 1,34        | 1,24        | 1,43        |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 266         | 286         | 293         | 294         |
| Räntekänslighet, %                                 | 3,00        | 3,00        | 3,00        | 4,00        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändringar i eget kapital

|  | Inbetalda<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 313 086               | 4 124 378                   | 28 263                 | 40 960            | <b>4 506 687</b> |
| Avsättning fond för yttre<br>underhåll       |                       | 287 076                     | -287 076               |                   | <b>0</b>         |
| Ianspråkstagande fond<br>för yttre underhåll |                       | -246 116                    | 246 116                |                   | <b>0</b>         |
| Omföring föregående<br>års resultat          |                       |                             | 40 960                 | -40 960           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                               |                       |                             |                        | 537 500           | <b>537 500</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>313 086</b>        | <b>4 165 338</b>            | <b>28 263</b>          | <b>537 500</b>    | <b>5 044 187</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 28 262         |
| årets vinst      | 537 500        |
|                  | <b>565 762</b> |

disponeras så att

|  |                |
|--|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering        | 287 076        |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 250 424        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                          | 0              |
| i ny räkning överföres   | 28 262         |
|  | <b>565 762</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 837 287                 | 6 558 201                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 0                         | 18 561                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 837 287</b>          | <b>6 576 762</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -4 698 705                | -5 007 155                |
| Övriga externa kostnader                          |     | -348 497                  | -354 462                  |
| Personalkostnader                                 | 4   | -208 208                  | -129 871                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -854 080                  | -841 728                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 109 490</b>         | <b>-6 333 216</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>727 797</b>            | <b>243 546</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 54 079                    | 22 603                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -244 376                  | -225 189                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-190 297</b>           | <b>-202 586</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>537 500</b>            | <b>40 960</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>537 500</b>            | <b>40 960</b>             |



## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |      |                   |                   |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 5, 6 | 17 181 782        | 17 464 770        |
| Maskiner och inventarier                      | 7    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>17 181 782</b> | <b>17 464 770</b> |

**Summa anläggningstillgångar** 17 181 782 17 464 770

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga fordringar               |  | 74 880         | 17 415         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 396 763        | 278 204        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>471 643</b> | <b>295 619</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |   |                  |                  |
|-----------------------------|---|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 8 | 2 974 213        | 3 549 898        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |   | <b>2 974 213</b> | <b>3 549 898</b> |

**Summa omsättningstillgångar** 3 445 856 3 845 517

**SUMMA TILLGÅNGAR** 20 627 638 21 310 287

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 313 086          | 313 086          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 4 165 339        | 4 124 379        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>4 478 425</b> | <b>4 437 465</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                |               |
|---------------------------------|--|----------------|---------------|
| Balanserat resultat             |  | 28 262         | 28 262        |
| Årets resultat                  |  | 537 500        | 40 960        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>565 762</b> | <b>69 222</b> |

**Summa eget kapital** 5 044 187 4 506 687

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 9 | 10 201 022        | 11 406 104        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>10 201 022</b> | <b>11 406 104</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |    |                  |                  |
|--|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9  | 4 129 508        | 4 281 426        |
| Leverantörsskulder                           |    | 399 974          | 446 544          |
| Skatteskulder                                |    | 14 000           | 9 962            |
| Övriga skulder                               | 10 | 101 138          | 58 589           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 737 809          | 600 975          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>5 382 429</b> | <b>5 397 496</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 20 627 638 21 310 287

## Kassaflödesanalys

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 537 500                   | 40 960                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 854 080                   | 841 728                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>1 391 580</b>          | <b>882 688</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -176 529                  | 33 306                    |
| Förändring av leverantörsskulder  | -46 570                   | 157 906                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  | 183 926                   | 144 359                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>1 352 407</b>          | <b>1 218 259</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -571 092                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-571 092</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Amortering av lån   | -1 357 000                | -2 396 500                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-1 357 000</b>         | <b>-2 396 500</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-575 685</b>           | <b>-1 178 241</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  | 3 549 898                 | 4 728 139                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 974 213</b>          | <b>3 549 898</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tidigare skrevs byggnadens värde av enligt en annuitetsmodell. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Från 2014 ändras avskrivningsprincip och byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad      | 50 år    |
| Tillkommande utgifter    | 20-50 år |
| Markanläggning           | 20 år    |
| Bredbandsnät             | 10 år    |
| Maskiner och inventarier | 5 år     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter      | 5 347 104        | 5 347 104        |
| Hyror lokaler                  | 239 624          | 180 377          |
| Hyror parkeringar              | 233 217          | 201 450          |
| Hyror garage                   | 34 500           | 30 600           |
| Gemensamhetsel                 | 425 497          | 266 880          |
| Balkongtillägg                 | 161 280          | 161 280          |
| Dörrtillägg                    | 125 280          | 125 280          |
| TV, bredband, telefoni         | 144 000          | 143 900          |
| Panter och överlåtelseavgifter | 27 266           | 23 532           |
| Gästlägenhet                   | 13 100           | 23 850           |
| Övriga intäkter                | 86 419           | 53 948           |
|                                | <b>6 837 287</b> | <b>6 558 201</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 452 780          | 358 221          |
| Periodiskt underhåll                   | 819 661          | 1 593 117        |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 350 971          | 331 448          |
| Uppvärmningskostnader                  | 981 035          | 957 432          |
| Rengöring vent, brandskydd             | 36 168           | 35 505           |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 301 014          | 321 782          |
| Elavgifter                             | 548 122          | 460 834          |
| Renhållning                            | 156 170          | 168 960          |
| Snöröjning                             | 360 181          | 158 772          |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 59 507           | 34 569           |
| Försäkring fastighet                   | 111 480          | 108 613          |
| Försäkring övrigt                      | 26 670           | 30 093           |
| Centrala Norrliden                     | 41 220           | 23 868           |
| TV, bredband, telefoni                 | 246 127          | 224 741          |
| Fastighetsskatt                        | 207 600          | 199 200          |
|  | <b>4 698 706</b> | <b>5 007 155</b> |

### Not 4 Personalkostnader

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen                | 104 962        | 96 598         |
| Arvoden övriga tjänster               | 53 800         | 2 800          |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 49 446         | 30 473         |
| <b>Summa</b>                          | <b>208 208</b> | <b>129 871</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 35 498 620         | 35 498 620         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning       | 724 468            | 724 468            |
| Årets anskaffningar laddstolpar                 | 571 092            |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>36 794 180</b>  | <b>36 223 088</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -19 070 433        | -18 228 705        |
| Årets avskrivningar byggnad                     | -789 298           | -805 500           |
| Årets avskrivningar markanläggning              | -64 782            | -36 228            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-19 924 513</b> | <b>-19 070 433</b> |
| Mark  | 312 115            | 312 115            |
|   | <b>312 115</b>     | <b>312 115</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 181 782</b>  | <b>17 464 770</b>  |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 66 007 000        | 66 007 000        |
| Taxeringsvärden mark      | 29 685 000        | 29 685 000        |
|                           | <b>95 692 000</b> | <b>95 692 000</b> |
| Bokfört värde byggnader   | 16 869 667        | 17 152 656        |
| Bokfört värde mark        | 312 115           | 312 115           |
|                           | <b>17 181 782</b> | <b>17 464 771</b> |

## Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 23 403 000        | 23 403 000        |
|                      | <b>23 403 000</b> | <b>23 403 000</b> |

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 24 840         | 24 840         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>24 840</b>  | <b>24 840</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -24 840        | -24 840        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-24 840</b> | <b>-24 840</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## Not 8 Kassa och bank

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Nordea företagskonto | 1 187 197        | 862 403          |
| SBAB                 | 1 787 016        | 2 687 495        |
|                      | <b>2 974 213</b> | <b>3 549 898</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 4,85           | 3 mån                     | 349 996                  | 379 996                  |
| Stadshypotek                            | 1,25           | 2024-06-30                | 1 570 012                | 1 630 012                |
| Stadshypotek                            | 1,20           | 2024-09-01                | 1 794 500                | 1 826 500                |
| Stadshypotek                            | 1,15           | 2025-03-01                | 1 825 000                | 1 845 000                |
| Stadshypotek                            | 0,93           | 2025-03-30                | 1 062 500                | 1 147 500                |
| Stadshypotek                            | 1,28           | 2025-03-30                | 1 091 571                | 1 118 571                |
| Stadshypotek                            | 0,99           | 2025-09-30                | 1 376 250                | 1 391 250                |
| Stadshypotek                            | 4,26           | 2026-03-01                | 956 500                  | 1 820 500                |
| Stadshypotek                            | 0,93           | 2026-03-30                | 2 025 008                | 2 125 008                |
| Stadshypotek                            | 2,53           | 2027-03-30                | 661 262                  | 741 262                  |
| Stadshypotek                            | 3,61           | 2028-03-30                | 1 617 930                | 1 661 930                |
|   |                |                           | <b>14 330 529</b>        | <b>15 687 529</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -4 129 508               | -4 281 426               |

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 11 645 530 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 415 000 kr

Nästa års omsättning av lån 3 714 508 kr

## Not 10 Övriga skulder

|                  | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|------------------|----------------|---------------|
| Personalskatt    | 47 624         | 28 975        |
| Sociala avgifter | 49 246         | 29 614        |
| Momsskuld        | 4 268          | 0             |
|                  | <b>101 138</b> | <b>58 589</b> |



Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Daniel Nordin  
Ordförande

Magnus Bjelkevall

Emelie Eriksson

Staffan Olsson

Sven Persson

Jussi Sundqvist

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

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

**DANIEL NORDIN**

e0d0b9ec-2e51-491a-a313-6989f1c169fd - 2024-04-11 16:07:05 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ce9788fd-a094-41e0-8489-ebfcb05e49c - SE

**SVEN PERSSON**

1e030b8a-c4f1-46da-a38b-3e148fe9c23c - 2024-04-11 17:30:35 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 76a4a2f7-8f06-4490-b398-9a5c91a8eebd - SE

**Staffan Olsson**

a2158e7c-1bee-40f3-971d-62d36ed54e34 - 2024-04-11 18:16:14 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 783a523f-0388-4201-b211-6aa81d5f3f15 - SE

**EMELIE ERIKSSON**

80c50792-a1a7-433b-a188-b4cfae6643c - 2024-04-11 18:24:10 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8b49e82e-9a3e-426d-9ee6-453b526e0bf2 - SE

**ULF MAGNUS BJELKEVALL**

a3cfc25-ce98-41f5-8b21-dd2e56870a9f - 2024-04-11 18:30:12 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 9c7c75d3-64bb-441f-9f49-b8948b1961db - SE

**Jussi Harry Sundqvist**

ceb0f01e-80d6-40b9-b2b1-b7384037a867 - 2024-04-11 19:44:16 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - be040440-ee18-4ac6-9b24-a645f673bfcc - SE

**Emelie Anna-Maria Söderlund**

c6e58c6f-6470-48c4-952b-c8363a362d05 - 2024-04-12 08:22:45 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 996b73b6-7feb-48c6-b5b5-8b5b0516d632 - SE

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrliden

Org.nr. 789200-0428

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrliden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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 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 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.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrliden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorers ansvar***

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 07:17

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund · 12.04.2024 07:15

DOCUMENT ID:

S1gKmB8IA

ENVELOPE ID:

ByP\_QrLgA-S1gKmB8IA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Norrliden 2023.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Emelie Anna-Maria Söderlund<br>emelie.soderlund@ess2.se | Signed<br>Authenticated | 12.04.2024 07:17<br>12.04.2024 07:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)<br>IP: 89.189.201.249 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed