

2024

Årsredovisning
Brf Norrliden



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 förskottsinbetalda 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.

Styrelsen för Brf Norrliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 kök,
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 m²

Total lokalyta: 409 m² (varav 270 m² 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>
Dränering Kungsvägen 9	2024
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 1 630 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 324 549 kronor. Det periodiska underhållet för året har uppgått till 2 049 998 kronor där den största insatsen är dränering på kungsvägen 9.

Beslut har fattats att höja medlemmarnas årsavgift med 2,5 % från 2025-01-01 samt om att höja avgiften för garage från 575 kr per månad till 700 kr per månad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	161 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	160 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Daniel Nordin Jussi Sundqvist Staffan Olsson	Ordförande Vice ordförande Sekreterare
	Pia Alm Magnus Bjelkevall Sven Persson	Ledamot Ledamot Ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning	Elisabeth Backlund Björn Mårtensson
---------------------	--

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
------------------	--------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 794	6 837	6 558	6 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	-803	537	41	-512
Soliditet, %	22,39	24,45	21,15	19,11
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	662	643	643	633
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,06	78,21	81,50	80,32
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	210	199	178
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 544	1 642	1 797	2 072
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 620	1 722	1 886	2 174
Räntekänslighet (%)	2,45	3,00	3,00	3,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	250	266	286	293
Skuldränta (%)	2,09	1,63	1,34	1,24

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	313 086	4 165 338	28 263	537 500	5 044 187
Avsättning fond för yttre underhåll		537 500	-537 500		0
Omföring föregående års resultat			537 500	-537 500	0
Årets resultat				-803 126	-803 126
Belopp vid årets utgång	313 086	4 702 838	28 263	-803 126	4 241 061

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	28 262
årets förlust	-803 126
	-774 864

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	287 076
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 049 998
i ny räkning överföres	988 058
	-774 864

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 935 340 kronor per år. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har även beslutat att höja medlemmarnas årsavgift med 2,5 % från 2025-01-01 samt om att höja avgiften för garage från 575 kr per månad till 700 kr per månad. Detta för att täcka framtida planerat underhåll.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 794 498	6 837 287
Summa rörelseintäkter		6 794 498	6 837 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 834 069	-4 698 705
Övriga externa kostnader		-362 067	-348 497
Personalkostnader	4	-215 316	-208 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 340	-854 080
Summa rörelsekostnader		-7 346 792	-6 109 490
Rörelseresultat		-552 294	727 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 125	54 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 957	-244 376
Summa finansiella poster		-250 832	-190 297
Resultat efter finansiella poster		-803 126	537 500
Årets resultat		-803 126	537 500

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	16 246 442	17 181 782
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 246 442	17 181 782

Summa anläggningstillgångar

16 246 442

17 181 782

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		4 591	74 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		282 147	396 763
Summa kortfristiga fordringar		286 738	471 643

Kassa och bank

Kassa och bank	8	2 407 101	2 974 213
Summa kassa och bank		2 407 101	2 974 213

Summa omsättningstillgångar

2 693 839

3 445 856

SUMMA TILLGÅNGAR

18 940 281

20 627 638

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

313 086

313 086

Fond för yttre underhåll

4 702 839

4 165 339

Summa bundet eget kapital

5 015 925

4 478 425

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

28 262

28 262

Årets resultat

-803 126

537 500

Summa fritt eget kapital

-774 864

565 762

Summa eget kapital

4 241 061

5 044 187

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

8 803 962

10 201 022

Summa långfristiga skulder

8 803 962

10 201 022

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 675 821

4 129 508

Leverantörsskulder

396 572

399 974

Skatteskulder

18 920

14 000

Övriga skulder

10

106 010

101 138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

697 935

737 809

Summa kortfristiga skulder

5 895 258

5 382 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 940 281

20 627 638

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-803 126

537 500

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

935 340

854 080

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

132 214

1 391 580

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

184 906

-176 529

Förändring av leverantörsskulder

-3 402

-46 570

Förändring av kortfristiga skulder

-30 082

183 926

Kassaflöde från den löpande verksamheten

283 636

1 352 407

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-571 092

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-571 092

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-850 747

-1 357 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-850 747

-1 357 000

Årets kassaflöde

-567 111

-575 685

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 974 213

3 549 898

Likvida medel vid årets slut

2 407 102

2 974 213

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 ränteintäkter 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

	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätter	5 507 652	5 347 104
Hyror lokaler	259 302	239 624
Hyror parkeringar	249 750	233 217
Hyror garage	34 500	34 500
Gemensamhetsel	202 422	425 497
Balkongtillägg	161 148	161 280
Dörrtillägg	125 231	125 280
TV, bredband, telefoni	143 845	144 000
Panter och överlåtelseavgifter	17 957	27 266
Gästlägenhet	17 050	13 100
Övriga intäkter	75 641	86 419
	6 794 498	6 837 287

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	324 549	452 780
Periodiskt underhåll	2 049 998	819 661
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	259 033	350 971
Uppvärmningskostnader	1 020 636	981 035
Rengöring vent, brandskydd	9 885	36 168
Vatten- och avloppsavgifter	474 708	301 014
Elavgifter	605 252	548 122
Renhållning	140 110	156 170
Snöröjning	203 154	360 181
Förbrukningsinventarier/materiel	93 386	59 507
Försäkring fastighet	136 369	111 480
Försäkring övrigt	25 696	26 670
Centrala Norrliden	37 606	41 220
TV, bredband, telefoni	241 166	246 127
Fastighetsskatt	212 520	207 600
	5 834 068	4 698 706

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	114 591	104 962
Arvoden övriga tjänster	54 600	53 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	46 125	49 446
Summa	215 316	208 208

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	35 498 620	35 498 620
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 295 560	724 468
Årets anskaffningar laddstolpar		571 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 794 180	36 794 180
Ingående avskrivningar	-19 924 513	-19 070 433
Årets avskrivningar byggnad	-784 896	-789 298
Årets avskrivningar markanläggning	-150 444	-64 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 859 853	-19 924 513
Mark	312 115	312 115
	312 115	312 115
Utgående redovisat värde	16 246 442	17 181 782

Taxeringsvärden byggnader	66 007 000	66 007 000
Taxeringsvärden mark	29 685 000	29 685 000
	95 692 000	95 692 000

Bokfört värde byggnader	15 934 327	16 869 667
Bokfört värde mark	312 115	312 115
	16 246 442	17 181 782

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 403 000	23 403 000
	23 403 000	23 403 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 840	24 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 840	24 840
Ingående avskrivningar	-24 840	-24 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 840	-24 840
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	1 430 569	1 187 197
SBAB	976 533	1 787 016
	2 407 102	2 974 213

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,85	3-mån	0	349 996
Stadshypotek	4,35	2024-06-30	0	1 570 012
Stadshypotek	1,20	2024-09-01	0	1 794 500
Stadshypotek	1,15	2025-03-01	1 805 000	1 825 000
Stadshypotek	0,93	2026-03-30	1 020 000	1 062 500
Stadshypotek	1,28	2025-03-30	1 064 571	1 091 571
Stadshypotek	0,99	2025-09-30	1 361 250	1 376 250
Stadshypotek	4,26	2026-03-01	887 500	956 500
Stadshypotek	0,93	2026-03-30	1 986 508	2 025 008
Stadshypotek	2,53	2027-03-30	581 262	661 262
Stadshypotek	3,61	2028-03-30	1 486 180	1 617 930
Stadshypotek	2,90	2026-09-01	3 287 512	0
			13 479 783	14 330 529
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 675 821	-4 129 508

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 10 944 783 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 507 000 kr

Nästa års omsättning av lån 4 230 821 kr

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	50 755	47 624
Sociala avgifter	46 125	49 246
Momsskuld	9 130	4 268
	106 010	101 138

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Daniel Nordin
Ordförande

Magnus Bjelkevall

Pia Alm

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

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

DANIEL NORDIN

0a4d893d-10d0-4c36-a134-0b9d92cb4f8a - 2025-02-27 09:34:28 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c0d3819e-c057-49bf-aecf-6bbe0b4e5df4 - SE

Staffan Olsson

44e32c37-760e-498f-a60f-39d8b0b6e4d0 - 2025-02-28 10:29:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a2bd9884-fe8a-49a3-b298-53e65e7bf150 - SE

PIA ALM

7e148cb1-757b-4adc-a316-9d7c0d86327b - 2025-03-02 10:10:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d8b845ce-c305-42db-b165-af423a378d84 - SE

SVEN PERSSON

e5af2984-469b-46c9-a9ec-e6bfccd5b97f - 2025-03-02 10:15:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - e14f9521-12ac-43f4-a5e6-c72e2f5b24cc - SE

Jussi Harry Sundqvist

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Norrliden

26122458-fe1f-49aa-866d-975f712bbfdf - 2025-03-06 08:31:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7382247c-23fe-41e8-bc0d-7821efeb4fc4 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ULF MAGNUS BJELKEVALL

ef326404-af5f-421b-95b5-3bee8d32711c - 2025-03-06 09:51:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ecfe5cc3-24c0-40a1-b2c4-2d3158307728 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

b68661c0-ae51-4d3b-9ba6-db7dc8eda5a3 - 2025-03-13 10:04:34 UTC +02:00
BankID / Freja eID - aaa9a321-77e6-4f9f-95ac-c4b37b11366e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimateckningsrätt	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 2024.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

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 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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:

13.03.2025 08:56

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 26.02.2025 11:25

DOCUMENT ID:

rkxfz3v39kg

ENVELOPE ID:

rk-G3P2qyg-rkxfz3v39kg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Norrliden 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	13.03.2025 08:56	eID	Swedish BankID (SSN: 199105084082)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	13.03.2025 08:56	Low	IP: 89.189.201.248

* 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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor