



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Norrgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Norrgården med säte i Gävle org.nr. 785000-1921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranan 5	1942-01-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 096
10	p-platser	0
1	förråd	10

Totalt 38 objekt **1 106**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Irene Kilponen	Ordförande	2017-08-05	
Magnus Högberg	Ledamot	2019-02-14	
Håkan Martinsson	Ledamot	2019-02-14	
Emilia Fröjd	Ledamot	2023-03-22	2024-07-04
Anna Kroon	Suppleant	2020-06-16	
Malin Hammarlund	Suppleant	2024-07-04	
Oscar Michael Andersson	Suppleant	2023-10-12	2024-07-04



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Högström och Anna Magnusson Kroon.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mikael Johansson Godkänd revisor FAR vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-20 varav planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2020 Byte av termostater, samtliga element samt ventiler i källaren. Injustering av värme. Kontroll av utluft.

2021 Målning av källardörr utvändigt.

2022 Påbörjad renovering av vattenskada i källaren. Byte av motor på torktummlaren.

2023 Renovering av källaren klar. Ovk genomförd och anmärkningarna åtgärdade. Reparation av torktummlare.

2024 Inga större renoveringar planerade.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025 Inga planerade åtgärder.

2026 Byte av entretak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	-58	378	280	365
Skuldsättning, kr/kvm	7 676	7 710	7 957	8 149	8 341
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 746	7 788	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	208	202	195	195	170
Årsavgifter, kr/kvm	1 091	987	927	927	887
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	58	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	1 691	1 093	1 001	964
Nettoomsättning, tkr	1 260	1 131	1 092	1 097	1 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	-347	132	-23	92
Soliditet, %	20	19	21	20	19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	328 900	0	0	328 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 280 724	0	0	1 280 724
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	616 199	0	49 000	665 199
S:a bundet eget kapital, kr	2 225 823	0	49 000	2 274 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	210 729	-346 680	-49 000	-184 951
Årets resultat, kr	-346 680	346 680	92 952	92 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-135 951	0	43 952	-91 999
S:a eget kapital, kr	2 089 872	0	92 952	2 182 824

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-135 951
Årets resultat, kr	92 952
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-91 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-91 999

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 260 286	1 131 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	739 403
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 260 286	1 870 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-434 978	-1 616 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 622	-128 834
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-282 326	-282 326
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-866 925	-2 027 801
RÖRELSERESULTAT		393 361	-157 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 448	1 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 857	-190 830
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-300 409	-189 561
ÅRETS RESULTAT		92 952	-346 680



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 353 259	9 635 585
Summa materiella anläggningstillgångar		9 353 259	9 635 585
Summa anläggningstillgångar		9 353 259	9 635 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		48	3 051
Avräkningskonto HSB		1 439 981	1 116 469
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 568	1 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	66 792	59 953
Summa kortfristiga fordringar		1 508 388	1 181 001
Kassa och bank			
Bank	Not 10	37 968	37 203
Summa kassa och bank		37 968	37 203
Summa omsättningstillgångar		1 546 356	1 218 204
SUMMA TILLGÅNGAR		10 899 615	10 853 789

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	328 900	328 900
Kapitaltillskott	1 280 724	1 280 724
Fond för yttre underhåll	665 199	616 199
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 274 823	2 225 823
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-184 951	210 729
Årets resultat	92 952	-346 680
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-91 999	-135 951
Summa eget kapital	2 182 824	2 089 872
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 519 515
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		8 489 379
Leverantörsskulder		32 758
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 206
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	189 220
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 716 791
Summa skulder	8 716 791	8 763 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 899 615	10 853 789

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	393 361	-157 118
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	282 326	282 326
Övriga poster	0	0
	<u>675 686</u>	<u>125 207</u>
Erhållen ränta	2 622	1 269
Erlagd ränta	-289 510	-181 549
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>388 799</u>	<u>-55 073</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 049	-5 157
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-23 473	42 638
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>362 276</u>	<u>-17 592</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-38 000	-186 072
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-38 000</u>	<u>-186 072</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>324 276</u>	<u>-203 664</u>
Likvida medel vid årets början	1 153 672	1 357 336
Likvida medel vid årets slut	<u>1 477 948</u>	<u>1 153 672</u>
	<u>324 276</u>	<u>-203 664</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 149 504	1 044 900
Årsavgift TV/bredband	45 900	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	48 000	35 700
Hysesintäkt övrigt	600	3 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	37 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 391	3 875
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 848	5 955
Övriga primära intäkter och ersättningar	43	50
	1 260 286	1 131 280

I Årsavgift ingår el, värme och vatten**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	0	733 205
Bidrag	0	6 198
	0	739 403

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-1 635	-1 111 830
El	-16 155	-18 402
Uppvärmning	-147 141	-144 499
Vatten	-66 287	-59 965
Renhållning	-32 316	-44 614
TV, bredband, iptelefoni	-47 769	-45 461
Obligatoriska besiktningar	0	-26 300
Förvaltningskostnader	-48 915	-84 888
Försäkringar	-33 452	-28 418
Fastighetsskatt	-39 563	-39 563
Övriga driftskostnader	-1 745	-12 702
	-434 978	-1 616 642

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 525	-23 600
Övriga förvaltningskostnader	-104 460	-95 528
Kostnader överlåtelse och panter	-18 044	-5 743
Kontorsutrustning och -material	-1 241	0
Konsulter	-1 125	-3 963
Stämman och styrelse	-11 227	0
	-149 622	-128 834

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-282 326	-282 326
	-282 326	-282 326

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

12 796 216

12 796 216

Ingående anskaffningsvärde mark

336 000

336 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**13 132 216****13 132 216****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 496 631

-3 214 306

Årets avskrivningar byggnader

-282 326

-282 326

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 778 957****-3 496 631****Utgående redovisat värde****9 353 259****9 635 585**

Redovisade värden byggnader

9 017 259

9 299 585

Redovisade värden mark

336 000

336 000

Fastighetsbeteckning: Norrtull 18:5 i Gävle**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1942

9 000 000

4 161 000

13 161 000

13 161 000

Lokaler

8 000

0

8 000

8 000

9 008 000**4 161 000****13 169 000****13 169 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

9 674 500

9 674 500

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**9 674 500****9 674 500****Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 568

1 528

1 568**1 528****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

826

0

Förutbetalad försäkring

38 794

33 452

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 001

11 943

Förutbetalad HSB Södra Norrland

15 170

14 559

66 791**59 954****Not 10 BANK**

Handelsbanken

37 968

37 203

37 968**37 203**

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,24%	2025-10-30	1 519 515	38 000
Stadshypotek		2,99%	2025-10-30	2 641 920	0
Stadshypotek		2,72%	2025-12-01	2 567 944	0
Stadshypotek		2,89%	2025-12-01	1 760 000	0
				8 489 379	38 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					8 489 379
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					8 489 379
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					152 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 299 379
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 195	3 307
Slutskatteskuld föregående år	11	0
	1 206	3 307

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 228	6 400
	4 228	6 400



	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	39 724	25 377
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 481	104 617
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 634	26 447
Upplupen snöröjning	1 256	19 295
Upplupen revision	13 125	12 100
	189 220	187 836

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Håkan Martinsson

.....
Irene Kilponen

.....
Magnus Högberg

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

Mikael Johansson
Godkänd revisor
Revisor vald av föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrgården
Org.nr. 785000-1921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrgården för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrgården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Norrgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE KILPONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 20:40:07



HÅKAN MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:00:20



MAGNUS HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:39:10



MIKAEL JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:13:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Norrgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:16:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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