

Bostadsrättsföreningen Norrbotten
Org nr 713600-0507

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Garton	Ordförande	2025
Jeanette Blåstein	Sekreterare	2026
Christian Magdu	Ledamot	2026
Annabelle Rice	Ledamot	2025
Bente Ytterdahl	Ledamot	2025
Claes Lindesvärd	Suppleant	2025
Edward Bowler	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

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

Föreningsstämman reserverade 68 760 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Camilla Patek och Kerstin Öhrn.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norrbotten 8 med adress Herserudsvägen 2, Lidingö. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i tre bostadsvåningsplan samt butiker och uthyrningslokaler i entré-, souterräng- och källarplan. Nybyggnadsår 1955.

Den totala boytan är 1 911 m² och lokalyta 553 m².

Totalt finns 24 lägenheter, 5 lokaler, 3 garage och 8 bilplatser.

23 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet, lokalerna och garagen uthyres.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej för lägenheterna. Var medlem försäkrar sin egen bostadsrättslägenhet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Svenska städgruppen AB gällande lokalvård och med Kraft Lidingö AB gällande fastighets- och trädgårdsskötsel.

Föreningen har avtal med Telia för fiber och TV.

Föreningen har en ny underhållsplan som sträcker sig tom. år 2073. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 44 719 548 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens egna kapital är förbrukat. Föreningen har ett betydande, ej bokfört, övervärde i fastigheten som väl återställer det eget kapital. Det av styrelsen planerade avgiftshöjningarna enligt beskrivning nedan, ger föreningen ett fortsatt positivt kassaflöde framöver.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 055 229	1 916 680	1 773 094	1 667 364
Resultat efter finansiella poster	kr	-106 556	158 910	-27 480	-582 579
Soliditet	%	neg	neg	neg	neg
Likviditet	%	224	255	220	198
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	436	426	387	369
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	576	559		
Skuldsättning per kvm	kr	1 762	1 815	1 820	1 825
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 387	2 394	2 401	2 407
Energikostnad per kvm	kr	223	218	202	211
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,5	5,6	6,2	6,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,1	4,3		
Sparande per kvm	kr	74	124	96	32
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	51,76	53,43		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt. Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2072.

Föreningens skuldsättning är på en mycket låg nivå.

Årets förlust beror till stor del på avskrivningskostnader.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	88 400	0	190 000	-613 070	158 910
Reservering till yttre fond			190 000	-190 000	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				158 910	-158 910
Årets resultat					<u>-106 556</u>
Belopp vid årets utgång	88 400	0	380 000	-644 160	-106 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-644 160
Årets resultat	-106 556
	<u>-750 716</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	337 700
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 611
I ny räkning balanseras	-987 805
	<u>-750 716</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-106 556
Dispositioner	-237 089
	<u>-343 645</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	617 089
---	---------

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 055 229	1 916 680
Övriga rörelseintäkter		0	15 306
Summa rörelseintäkter		2 055 229	1 931 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 526 371	-1 230 049
Periodiskt underhåll	5	-100 611	0
Övriga externa kostnader	6	-121 490	-165 306
Arvoden och personalkostnader	7	-88 419	-89 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 296	-157 763
Summa rörelsekostnader		-2 028 187	-1 642 581
Rörelseresultat		27 042	289 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	71 316	64 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 914	-194 798
Summa finansiella poster		-133 598	-130 495
Resultat efter finansiella poster		-106 556	158 910
Årets resultat		-106 556	158 910
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-106 556	158 910
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		100 611	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-337 700	-190 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		343 645	-31 090

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 274 987	3 185 727
Inventarier, verktyg och installationer	10	85 204	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 360 191</u>	<u>3 185 727</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 100	3 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 100</u>	<u>3 100</u>
Summa anläggningstillgångar		3 363 291	3 188 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	30
Övriga fordringar	11	21 549	21 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 636	48 869
Klientmedel i SHB		1 276 104	1 644 877
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 350 289</u>	<u>1 714 870</u>
Summa omsättningstillgångar		1 350 289	1 714 870
Summa tillgångar		4 713 580	4 903 697

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 400	88 400
Fond för yttre underhåll		380 000	190 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>468 400</u>	<u>278 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-644 159	-613 070
Årets resultat		-106 556	158 910
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-750 715</u>	<u>-454 160</u>
Summa eget kapital		-282 315	-175 760
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 300 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>1 300 000</u>	<u>0</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 105 883	4 419 163
Leverantörsskulder		61 455	111 094
Skatteskulder		5 784	9 018
Övriga skulder	14	76 861	108 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 912	431 877
Summa kortfristiga skulder		<u>3 695 895</u>	<u>5 079 457</u>
Summa eget kapital och skulder		4 713 580	4 903 697

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	27 042	289 405
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	191 296	157 763
Erhållen ränta	27 916	20 903
Erhållna utdelningar	43 400	43 400
Erlagd ränta	-204 914	-194 798
	84 740	316 673

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 192	38 101
Ökning/minskning leverantörsskulder	-49 639	49 446
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-20 643	11 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten **10 266** **415 580**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-365 759	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-91 290	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-457 049** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-13 280	-13 280
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-13 280** **-13 280**

Årets kassaflöde **-460 063** **402 300**

Likvida medel vid årets början **1 644 877** **1 242 578**

Likvida medel vid årets slut **1 184 814** **1 644 878**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,3 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, uträningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	805 284	786 444
Hyror lokaler	815 259	747 215
Hyror parkering	46 008	41 688
Hyror bostäder	73 224	69 744
Uppvärmningsavgifter	187 116	182 736
Hyror förråd	10 680	6 640
Övriga hyrestillägg	121 332	116 102
Övriga intäkter	5 926	8 744
Brutto	2 064 829	1 959 313
Hyresförluster vakanser bostäder	-9 600	-9 600
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-33 973
Övriga vakanser hyresförluster	0	940
Summa nettoomsättning	2 055 229	1 916 680

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

Årsavgiften för uppvärme debiteras medlemmarna utefter area.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	167 714	193 863
Reparationer, löpande underhåll	453 819	143 961
Elavgifter	70 021	72 557
Uppvärmning	427 361	410 474
Vatten och avlopp	59 476	48 590
Renhållning	114 005	89 895
Försäkringar	42 613	38 600
Kabel-TV / Internet	76 327	74 836
Övriga fastighetskostnader	4 068	46 307
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 966	110 966
Summa driftskostnader	1 526 370	1 230 049

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Underhåll elbutik	100 611	0
Summa periodiskt underhåll	<u>100 611</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	351
Revision	24 075	16 000
Föreningsmöten	14 648	17 321
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 813	60 295
Övriga förvaltningskostnader	13 674	18 414
Konsultarvoden	0	46 594
Medlems- och föreningsavgifter	6 281	6 330
Summa övriga externa kostnader	<u>121 491</u>	<u>165 305</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	68 760	63 000
Sociala kostnader	19 659	26 463
Summa arvoden, personalkostnader	<u>88 419</u>	<u>89 463</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 364	20 270
Övriga ränteintäkter	552	633
Utdelning MBF	43 400	43 400
Summa finansiella intäkter	<u>71 316</u>	<u>64 303</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 023 343	8 023 343
Årets anskaffningar (låssystem)	274 469	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 297 812	8 023 343
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 275 816	-5 118 053
Årets avskrivningar	-185 210	-157 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 461 026	-5 275 816
Utgående planenligt värde	<u>2 836 786</u>	<u>2 747 527</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	438 200	438 200
Utgående planenligt värde	438 200	438 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 274 986</u>	<u>3 185 727</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 888 000	22 888 000
Taxeringsvärde mark	30 595 000	30 595 000
	<u>53 483 000</u>	<u>53 483 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	7 283 000	7 283 000
	<u>53 483 000</u>	<u>53 483 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 037	72 037
Årets anskaffningar (Miljöbod)	91 290	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 327	72 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 037	-72 037
Årets avskrivningar	-6 086	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 123	-72 037
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>85 204</u>	 <u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	21 549	21 094
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>21 549</u>	<u>21 094</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,05	Rörlig	1 923 900
Stadshypotek	3,60	Rörlig	1 181 983
Stadshypotek	3,17	2027-12-30	1 300 000
 Summa skulder till kreditinstitut			4 405 883
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-13 280
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 092 603
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 300 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 339 483

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	4 503 000	4 503 000
Summa ställda säkerheter	4 503 000	4 503 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	16 861	48 305
Deponerade medel	60 000	60 000
Summa övriga kortfristiga skulder	76 861	108 305

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Jeanette Blåstein

Jan Garton
Ordförande

Christian Magdu

Annabelle Rice

Bente Ytterdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JAN GARTON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-10 11:09:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN GARTON

Jan Garton

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.2.78

JEANETTE BLÅSTEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-11 13:04:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jeanette Rebecca Blåstein

Jeanette Blåstein

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.85.9

CHRISTIAN MAGDU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 13:07:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN MAGDU

Christian Magdu

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

ANNABELLE RICE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-11 08:11:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNABELLE RICE

Annabelle Rice

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.64.15.26

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-10 08:19:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENTE YTTERDAHL

Bente Ytterdahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.2.239

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-14 06:53:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrbotten, org.nr 713600-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrbotten för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Norrbotten för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-14 06:54:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126