

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gamla Norr
Org nr: 733600-1735

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

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

Bilaga: Hållbarhetsredovisning 2024-2025 (utgör ej föremål för revision)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Norr får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sjömannen 18 och Stenhamra 1 i Västerviks kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 62 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976/1977. Fastigheternas adresser är Jakobsgratan 8, Rådhusgatan 16 och 18, Sankta Gertruds väg 8, 10 och 12 och Östra Kyrkogatan 9, 11 och 13 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 55 625 000 kr.

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

Lägenhetsfördelning

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

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 192 tkr och planerat underhåll för 12 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsfonden omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 408 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Friberg	Ordförande	2026
Percy Schiöld	Sekreterare	2026
Tomas Holm	Kassör	2025
Kenth Svensson	Vice ordförande	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Valtersson	Suppleant	2025
Ludwika Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2025
Susanne Hjelmberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jakob Nelson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Karin Franzon (sammankallande)	2025	
Ronnie Jenssen	2025	

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

Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår häfter i genomsnitt till 834 kr/m²/år inklusive värme, vatten och hushållsel.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 905	3 540	3 172	3 061	2 934
Resultat efter finansiella poster	74	-897	-983	-829	-78
Soliditet %	7	7	12	16	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	92	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	837	760	679	653	625
Energikostnad kr/kvm	248	244	244	233	183
Sparande kr/kvm	121	-76	63	42	100
Skuldsättning kr/kvm	3 215	3 271	3 120	3 084	2 311
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 514	3 575	3 410	3 371	2 526
Räntekänslighet %	4,2	4,7	5,0	5,2	4,0

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 383 317	2 335 639	-1 634 171	-897 422
Disposition enl. årsstämmobeslut			-897 422	897 422
Reservering underhållsfond		408 000	-408 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 113	12 113	
Årets resultat				73 782
Vid årets slut	1 383 317	2 731 526	-2 927 480	73 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 531 593
Årets resultat	73 782
Årets fondreservering	-408 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 113
Summa	-2 853 698

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 853 698**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 905 386	3 540 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 843	8 989
Summa		3 966 229	3 549 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 191 375	-2 773 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-655 142	-611 348
Personalkostnader	Not 6	-117 140	-112 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 647	-502 634
Summa rörelsekostnader		-3 467 304	-3 999 885
Rörelseresultat		498 926	-450 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 253	4 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 397	-450 813
Summa finansiella poster		-425 144	-446 684
Resultat efter finansiella poster		73 782	-897 422
Årets resultat		73 782	-897 422



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	15 605 292	16 082 530
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	217 227	243 636
Summa materiella anläggningstillgångar		15 822 519	16 326 166
Summa anläggningstillgångar		15 822 519	16 326 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	22 625
Övriga fordringar		13 932	14 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	264 190	253 232
Summa kortfristiga fordringar		278 122	290 590
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 561 493	1 210 532
Summa kassa och bank		1 561 493	1 210 532
Summa omsättningstillgångar		1 839 615	1 501 122
Summa tillgångar		17 662 134	17 827 288



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 383 317	1 383 317	
Fond för yttre underhåll	2 731 526	2 335 639	
Summa bundet eget kapital	4 114 843	3 718 956	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 927 480	-1 634 171	
Årets resultat	73 782	-897 422	
Summa fritt eget kapital	-2 853 698	-2 531 593	
Summa eget kapital	1 261 145	1 187 363	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 14	9 416 000	15 638 000
Summa långfristiga skulder	9 416 000	15 638 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12, 14	6 222 000	272 000
Leverantörsskulder	189 563	167 357	
Skatteskulder	11 587	9 549	
Övriga skulder	59	0	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	561 780	553 019
Summa kortfristiga skulder	6 984 989	1 001 925	
Summa eget kapital och skulder	17 662 134	17 827 288	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	498 926	-450 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 647	502 634
	1 002 573	51 897
Erhållen ränta	16 810	1 195
Erlagd ränta	-457 193	-425 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	562 189	-372 785
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 911	-33 203
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	40 860	54 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	622 960	-351 227
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-121 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 522
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-272 000	-266 000
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-272 000	734 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	350 960	261 251
Likvida medel vid årets början	1 210 532	949 281
Likvida medel vid årets slut	1 561 493	1 210 532



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 533 700	3 194 118
Hyror, lokaler	42 340	34 602
Hyror, garage	86 400	72 000
Hyror, p-platser	36 720	30 240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-580	-84
Elavgifter	0	4 595
Tv, telefoni och bredband	189 720	189 720
Övriga ersättningar	17 086	14 968
Summa nettoomsättning	3 905 386	3 540 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga intäkter	60 843	8 989
Summa övriga rörelseintäkter	60 843	8 989

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-12 113	-27 498
Reparationer	-191 993	-827 064
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 138	-104 820
Arrendeavgifter	-42 429	-40 809
Försäkringspremier	-126 434	-121 212
Tv, telefoni och bredband	-207 935	-207 938
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 886	-8 810
Övriga utgifter, köpta tjänster	-129 033	-4 071
Snö- och halkbekämpning	-22 093	-62 659
Statuskontroll	-6 750	-8 500
Förbrukningsinventarier	-13 425	-45 562
Vatten	-196 523	-169 972
Fastighetsel	-334 183	-368 033
Uppvärmning	-674 356	-649 968
Sophantering och återvinning	-121 084	-126 849
Summa driftskostnader	-2 191 375	-2 773 765



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-554 449	-543 612
Arvode, yrkesrevisorer	-35 719	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-18 682	-22 295
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 361	-7 566
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 530	0
Bankkostnader	-4 713	-4 125
Juristkostnad	-27 938	0
Summa övriga externa kostnader	-655 142	-611 348

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-54 400	-50 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-16 740	-15 738
Summa personalkostnader	-117 140	-112 138

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning byggnader	-464 224	-464 224
Avskrivning markanläggningar	-13 014	-13 014
Avskrivning maskiner och inventarier	-12 152	-11 140
Avskrivning installationer	-14 257	-14 257
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-503 647	-502 634



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 088 881	20 088 881
Mark	1 030 070	1 030 070
Markanläggning	150 807	150 807
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 269 758	21 269 758
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 143 158	-4 678 934
Markanläggningar	-44 070	-31 056
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-464 224	-464 224
Årets avskrivning markanläggningar	-13 014	-13 014
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 664 466	-5 187 227
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 605 292	16 082 530
Varav		
Byggnader	14 481 498	14 945 723
Mark	1 030 070	1 030 070
Markanläggningar	93 724	106 738

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier	121 522	0
Installationer	151 350	151 350
Årets anskaffningar		
Inventarier	0	121 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	272 872	272 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-11 140	0
Installationer	-18 097	-3 840
Årets avskrivningar		
Inventarier	-12 152	-11 140
Installationer	-14 257	-14 257
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 645	-29 236
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 227	243 636
Varav		
Inventarier	98 230	110 382
Installationer	118 997	133 253



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 377	2 934
Förutbetalda försäkringspremier	70 680	68 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 063	138 162
Förutbetald tv, telefoni och bredband	31 872	31 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 198	12 010
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 190	253 232

Not 11 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel Sparbanken Spira	2 528	2 528
Bankmedel Collector	1 112 441	500 000
Transaktionskonto Swedbank	446 524	708 005
Summa kassa och bank	1 561 493	1 210 532

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	15 638 000	15 910 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-202 000	-272 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 020 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 416 000	15 638 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
Sparbanken Spira*	3,19%	2029-01-30	994 000	12 000	982 000
Sparbanken Spira**	1,00%	2025-10-01	2 905 000	70 000	2 835 000
Sparbanken Spira**	4,86%	2025-10-01	3 185 000	0	3 185 000
Sparbanken Spira	1,08%	2026-10-01	3 780 000	80 000	3 700 000
Sparbanken Spira	3,18%	2026-10-30	2 811 000	70 000	2 741 000
Sparbanken Spira	3,87%	2028-04-01	2 235 000	40 000	2 195 000
Summa			15 910 000	272 000	15 638 000

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

**Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 202 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	53 602	61 398
Upplupna elkostnader	21 440	21 990
Upplupna vattenavgifter	17 146	14 634
Upplupna värmekostnader	22 003	22 106
Upplupna kostnader för renhållning	12 303	8 283
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 938	40 142
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 348	302 466
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	561 780	553 019

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	16 056 000	16 056 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-02

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Ing-Marie Friberg

Kenth Svensson

Percy Schiöld

Tomas Holm

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

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Susanne Hjelmberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557558972196

Dokument

Årsredovisning Gamla Norr

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-10-06 09:38:56 CEST (+0200) av Camilla

Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-08 15:28:10 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Ing-Marie Friberg (IF)

ing-marie.friberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN ING-MARIE FRIBERG"

Signerade 2025-10-06 11:36:58 CEST (+0200)

Kenth Svensson (KS)

kent.johny49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENTH JOHNY INGEMAR SVENSSON"

Signerade 2025-10-07 21:53:44 CEST (+0200)

Percy Schiöld (PS)

pschiold@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERCY SCHIÖLD"

Signerade 2025-10-06 10:14:55 CEST (+0200)

Tomas Holm (TH)

tomas.holm55@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Holm"

Signerade 2025-10-06 10:43:05 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558972196

Harald Justegård (HJ)
harald.justegard@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JUSTEGÅRD"
Signerade 2025-10-08 15:28:10 CEST (+0200)

Susanne Hjelmberg (SH)
susanne.hjelmberg@sparbankenspira.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE HJELMBERG"
Signerade 2025-10-08 11:03:42 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Norr för år 2024-07-01 –2025-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gamla Norr för år 2024-07-01 –2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Susanne Hjelmberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

SUSANNE HJELMBERG

Undertecknare 1

Serienummer: fccc23c0cf8c43[...]f1d98c25c4fa1

IP: 164.10.xxx.xxx

2025-10-08 09:02:16 UTC



HARALD JUSTEGÅRD

Undertecknare 1

Serienummer: c090e2e83ce57d[...]0288a615a6ace

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-08 13:31:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

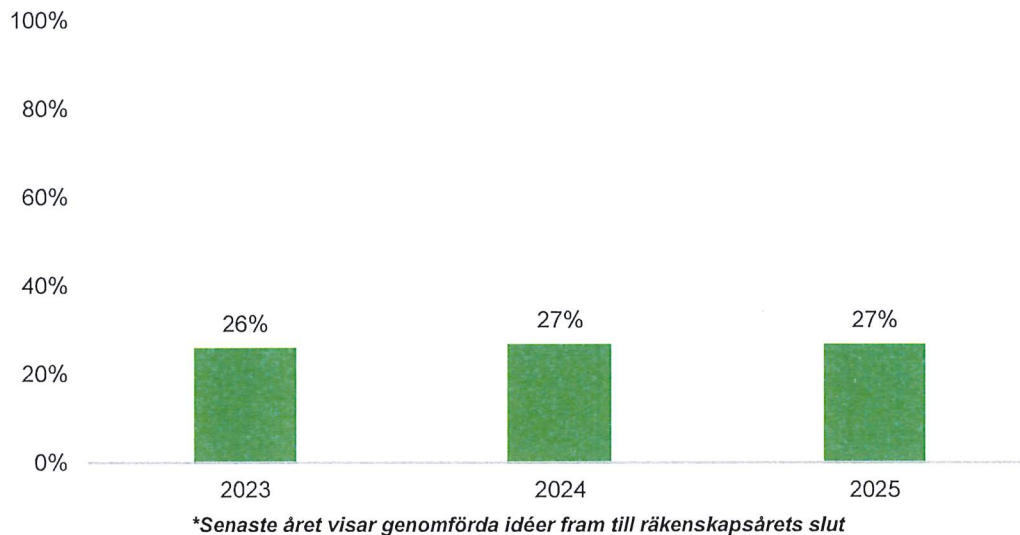
Brf Gamla Norr (733600-1735)



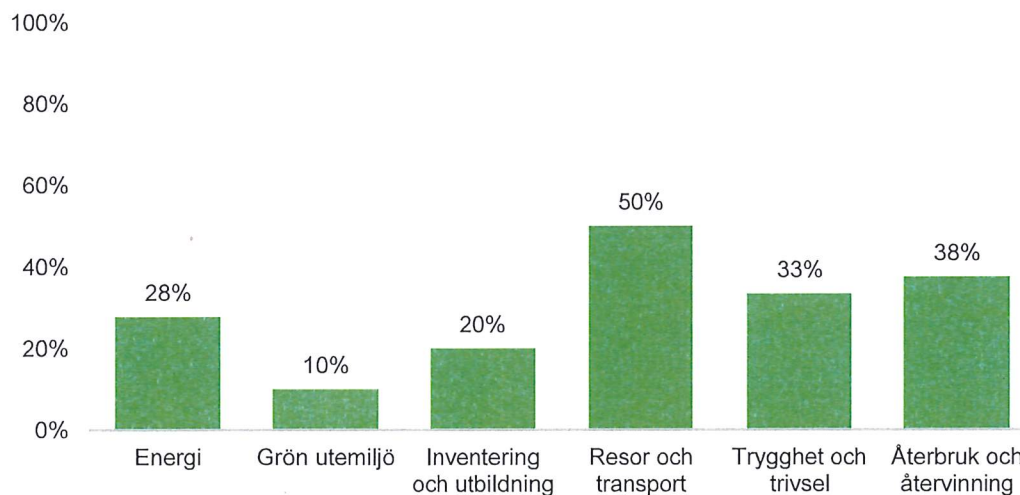
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Brf Gamla Norr har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 27% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor utomhus
Sparat energi med AI-teknik

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar
Fått fler att cykla

Grön utemiljö

✓ Satt upp fågelholkar

Återbruk och återvinning

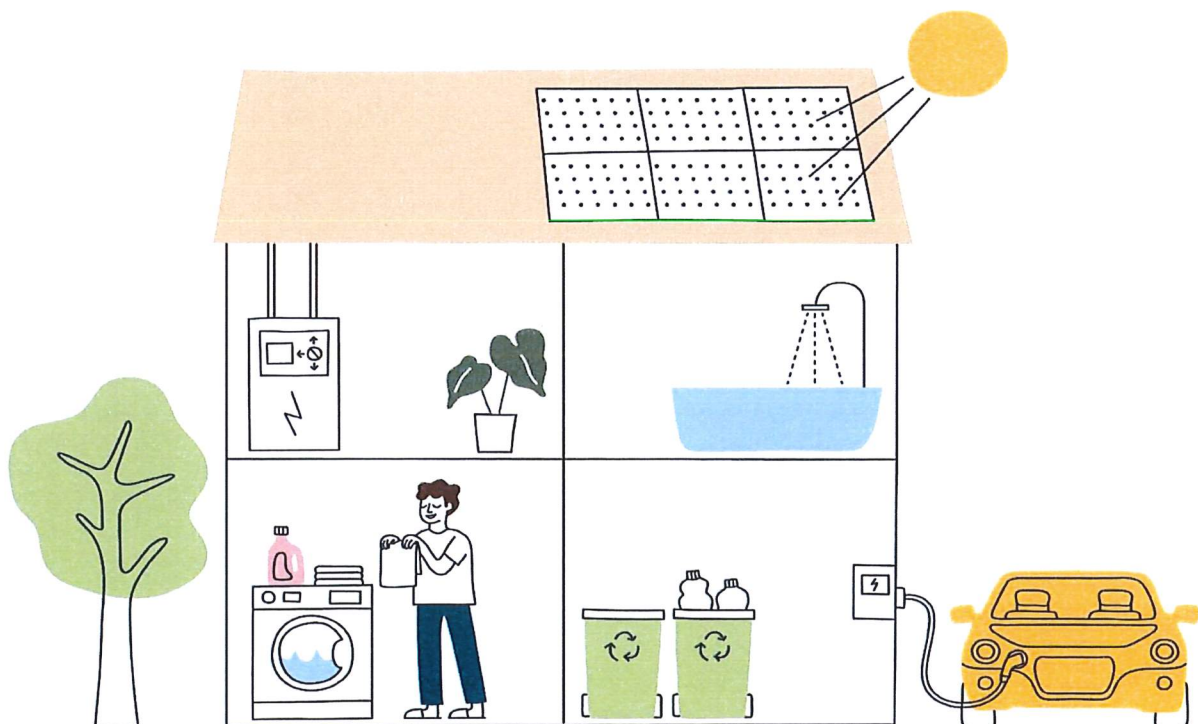
Samlat in farligt avfall
Förbättrat källsorteringsrummet
Skapat en prylhylla

Trygghet och trivsel

Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning

Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2026-06-15.

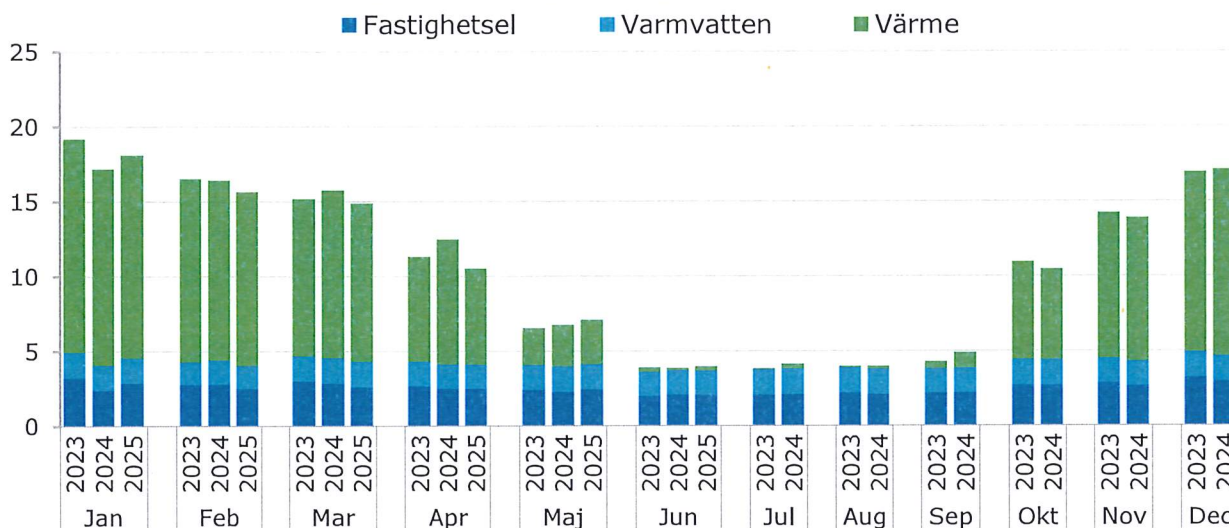
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 5 886 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	130	127	125	kWh/m ²
Varav fastighetsel	33	30	30	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	1	0	0	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 590 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 20 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Bostadsrättsföreningen Gamla Norr

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Norr i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

