

2023

Årsredovisning

Brf Norrbacka



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsredovisning

för

Brf Norrbacka

789200-0402

Räkenskapsåret

2023

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Norrliden 2, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1958-03-22. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 115 lägenheter. På fastigheten finns 116 förhyrda parkeringsplatser, varav 12 med laddstation för elbil. Föreningen har dessutom 16 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kokskåp
10 stycken	1 rum och kokvrå
19 stycken	2 rum och kök
41 stycken	3 rum och kök
24 stycken	4 rum och kök
14 stycken	5 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 611 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Föreningen har dessutom tecknat ett fågelskyddsavtal med Nomor som löper på med 1 år i taget.

Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsjour har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Ordinarie fastighetsskötsel och städning har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare Thomas Mattsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 7 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Installation av laddstationer för elbil	2023-
Installation av frånluftsåtervinning på Baldersv. 50 och Kungsv. 13.	2022-
Justering av värmesystem	2021
Relining av avloppsledningar i bottenplatta och takavlopp Baldersv. 50 och Kungsv. 13	2020-
Byte av ledningar för kall- och varmvatten och varmvattencirkulation, samt relining av kvarstående avloppsstammar efter tidigare stambyte Baldersv. 52-60	2020-
Installation solceller	2019
Dränering, byte dagvattenbrunnar Kungsv. 13	2018
Ny återvinningsstation	2017
Ny belysning källarplan	2017
Renovering bastu, ny relaxavdelning	2016
Nya entrédörrar Kungsv. 13, Baldersv. 50	2014
Nya motorvärmplatser	2013
Ombyggnad ventilation	2011-2013
Byte tak	2010
Byte lägenhetsdörrar	2008
Installation av gemensamhetsel	2006
Installation nya hissar långhuset	2005
Modernisering av hissar höghuset	2005
Ny tvättstuga	2002
Installation bredband	2001
Byte av fönster steg 2	1999
Byte badrumsstammar, delar av köksstammar som ligger bredvid badrum & renovering badrum	1996
Byte av fönster steg 1	1993
Nya balkonger	1991

Beskattning

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft periodiskt underhåll för totalt 962 463 kronor. Föreningen inledde 2022 ett arbete med att installera frånluftsåtervinning. Arbetet är nu i slutfasen. Vidare har föreningen installerat ytterligare laddstationer för elbil.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 3 % från och med januari 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet 166 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Alman	Ledamot, ordförande
	Kenneth Ritola	Ledamot, vice ordförande
	Bo Granlund	Ledamot, sekreterare
	Lena Dahlström	Ledamot
	Göran Kramer	Ledamot
Suppleant	Monica Rydell	
	Maria Karlsson	

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-02-22.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 815	6 490	6 371	6 344	6 661
Resultat efter finansiella poster	-731	-117	-553	-1 661	44
Kassalikviditet (%)	24,3	30,3	123,4	80,4	134,3
Soliditet (%)	7,6	11,2	12,1	14,7	22,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm (kr)	669	649	640	640	630
Årsavg andel av rörelseintäkter (%)	85	86	86	87	81
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	121	119	106	119	123
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	39	37	36	40	36
Elkostnad per kvm totyta (kr)*	72	51	42	36	51
Energikostnad per kvm	232	207	184	195	210
Renhållningskostnad per kvm totyta (kr)	23	27	27	26	19
Skuldsättning per kvm (kr)	1 647	1 685	1 719	1 530	1 553
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 647	1 685	1 719	1 530	1 553
Skuldränta (%)	1,1	0,6	0,5	0,7	0,7
Räntekänslighet (%)	2	3	3	2	2
Sparande per kvm totalyta	162	187	225	217	241

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 914 896 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	747 686	875 655	-117 034	2 022 155
Avsättning till yttre UH fond lanspråktagande yttre UH fond			1 370 000	-1 370 000		0
Omföring av föregående års resultat:						
Årets resultat				-117 034	117 034	0
Belopp vid årets utgång	514 708	1 140	1 304 064	202 243	-730 994	1 291 161

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	202 243
årets förlust	-730 994
	-528 751

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	285 066
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	1 084 934
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-962 463
i ny räkning överföres	-936 288
	-528 751

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 815 314	6 489 957
Övriga rörelseintäkter (minskad skattereduktion solel 2023)		-4 557	36 512
Summa rörelseintäkter		6 810 757	6 526 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 119 289	-4 329 503
Övriga externa kostnader		-426 082	-448 370
Personalkostnader	4	-908 300	-858 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-914 896	-914 904
Summa rörelsekostnader		-7 368 567	-6 551 666
Rörelseresultat		-557 810	-25 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 124	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 308	-91 907
Summa finansiella poster		-173 184	-91 837
Resultat efter finansiella poster		-730 994	-117 034
Resultat före skatt		-730 994	-117 034
Årets resultat		-730 994	-117 034

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	13 331 309	14 216 301
Maskiner och inventarier	7	59 789	89 693
Pågående nyanläggningar	8	1 384 151	1 287 500
Summa materiella anläggningstillgångar		14 775 249	15 593 494
Summa anläggningstillgångar		14 775 249	15 593 494
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 791	450
Övriga fordringar		19 344	72 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		344 369	304 976
Summa kortfristiga fordringar		371 504	377 585
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 755 107	2 016 072
Summa kassa och bank		1 755 107	2 016 072
Summa omsättningstillgångar		2 126 611	2 393 657
SUMMA TILLGÅNGAR		16 901 860	17 987 151

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		1 304 064	747 686
Summa bundet eget kapital		1 819 912	1 263 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		202 243	875 655
Årets resultat		-730 994	-117 034
Summa fritt eget kapital		-528 751	758 621
Summa eget kapital		1 291 161	2 022 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 861 407	8 065 814
Summa långfristiga skulder		6 861 407	8 065 814
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	7 321 816	6 440 746
Leverantörsskulder		453 655	547 394
Skatteskulder		16 498	21 584
Övriga skulder	11	190 460	234 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		766 863	654 571
Summa kortfristiga skulder		8 749 292	7 899 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 901 860	17 987 151

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-730 994	-117 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	914 896	914 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	183 902	797 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 082	57 463
Förändring av leverantörsskulder	-93 739	246 965
Förändring av kortfristiga skulder	62 778	484 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 023	1 586 966
Investeringsverksamheten		
Pågående investeringar	-96 651	-1 287 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 651	-1 287 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-323 337	-297 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-323 337	-297 324
Årets kassaflöde	-260 965	2 142
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 016 072	2 013 930
Likvida medel vid årets slut	1 755 107	2 016 072

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 084 362 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Räntekänslighet (%)

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

Sparande per kvadrat totalyta

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 758 368	5 590 692
Hyor lokaler	1 044	1 044
Ersättning försäkringsbolag	0	4 375
Hyor parkeringsplatser	236 056	214 500
Gemensamhetsel	326 317	265 067
Balkongtillägg	12 000	12 000
Gemensamt bredband och telefoni	294 120	218 880
Övriga intäkter	187 409	183 399
	6 815 314	6 489 957

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	952 580	704 482
Periodiskt underhåll	962 463	813 622
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	126 832	139 834
Uppvärmningskostnader	1 040 350	1 020 898
Vatten- och avloppsavgifter	339 516	320 159
Elavgifter	624 193	437 946
Renhållning	201 538	233 146
Snöröjning	134 453	85 736
Förbrukningsmaterial	91 154	43 141
Fastighetsförsäkringar	123 478	121 865
Nätverk	317 449	233 769
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	205 283	174 905
	5 119 289	4 329 503

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Arvoden till styrelsen	90 000	90 950
Löner och ersättningar till övriga anställda	466 992	437 426
Moms fastighetsskötsel	152 955	148 543
Sociala avgifter	198 353	177 577
	908 300	854 496

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 615 220	36 615 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 615 220	36 615 220
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 809 118	-21 924 118
Årets avskrivningar	-884 993	-885 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 694 111	-22 809 118
Mark	410 200	410 200
Utgående värde mark	410 200	410 200
Utgående redovisat värde	13 331 309	14 216 302
Taxeringsvärden byggnader	68 004 000	68 004 000
Taxeringsvärden mark	27 018 000	27 018 000
	95 022 000	95 022 000
Bokfört värde byggnader	13 806 102	13 806 102
Bokfört värde mark	410 200	410 200
	14 216 302	14 216 302

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 95 000 000 kr, lokaler 22 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 068	205 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 068	205 068
Ingående avskrivningar	-115 375	-85 471
Årets avskrivningar	-29 904	-29 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 279	-115 375
Utgående redovisat värde	59 789	89 693

Not 8 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt. Installation av frånluftsåtervinning	1 287 500	1 287 500
Installation av laddboxar för elbil	96 651	0
	1 384 151	1 287 500

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	855 107	2 016 072
Kortfristiga placeringar, jämslällda med likvida medel	900 000	0
	1 755 107	2 016 072

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	0,74	2025-08-20	1 823 050
Nordea Hypotek AB	4,62	2024-10-30	940 800
Nordea Hypotek AB	4,75	2025-09-17	5 176 609
Nordea Hypotek AB	0,56	2024-09-18	6 242 764
			14 183 223
Kortfristig del av långfristig skuld			7 321 816

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 733 743 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är föreningens avsikt.

Kommande års förväntade amortering är 289 896 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	10 735	54 246
Sociala avgifter	11 243	29 250
Momsskuld	168 482	151 391
	190 460	234 887

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Alman
Ordförande

Kenneth Ritola
Vice ordförande

Bo Granlund
Ledamot

Lena Dahlström
Ledamot

Göran Kramer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

GÖRAN KRAMER

ed2605ba-8187-4e54-b505-d9849e04f909 - 2024-05-06 15:10:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1c2c1742-9555-4c00-9e0b-98973ddbd6a4 - SE

Bo Anders Granlund

c08f5a6a-801d-47cc-b4d8-823490941439 - 2024-05-06 17:08:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 17869741-d098-4d0c-a939-f3c0a22c2e8d - SE

Lena Christina Dahlström

7d455907-be5d-436e-a24b-fe7f52a31d00 - 2024-05-06 23:23:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a6478b8f-1de5-447c-9c2c-b34f15bb1e1b - SE

KENNETH RITOLA

faee14cf-903f-43e0-a9e8-47d68e45df6a - 2024-05-07 21:44:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b5b4703c-8ee9-4edb-bcab-4d2d94f8ce44 - SE

Anders Torsten Alman

4f8187b0-8cbc-47b0-88b5-ae3b27060c87 - 2024-05-08 09:38:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a5122b23-f636-4d31-a16d-da90531c5459 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

179b7b4f-91bf-43c0-ad2d-e6c0d344bd8f - 2024-05-08 11:57:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ad4401ff-d336-4f75-90c9-4b71b655f25d - SE

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firimatekningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrbacka
Org.nr. 789200-0402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid , dvs. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2024.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 10:57

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin · 08.05.2024 10:47

DOCUMENT ID:
r10fhdfc

ENVELOPE ID:
HJEz2hOfC-r10fhdfc

DOCUMENT NAME:
Brf Norrbacka- RB 2023.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:57 08.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) IP: 89.189.201.249

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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

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

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

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

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



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor