

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Norrtull





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Norrtull med säte i Uppsala org.nr. 717600-1670 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 8:2	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	85
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 979
Totalt 40 objekt		3 064

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 21 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Fagerberg	Ordförande	2023-03-13
Mats Hansson	Ledamot	2023-09-02
Karin Borg	Ledamot	2022-06-17
Karin Bohlin	Suppleant	2017-06-08
Carolina Irnell	Suppleant	2023-09-02
Freddie Gillberg	Suppleant	2022-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Borg, Karin Bohlin, Carolina Irnell och Freddie Gillberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Fagerberg och Karin Borg.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jörg Schubert (sammankallande) och Cecilia Taub, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 260 452 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 337 051 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med + 4% per 2024-04-01 är registrerad.

Underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Husesyn genomförs 2 ggr/år.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 890 953 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 111 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 67 300 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.



Under året har följande mindre åtgärder skett:

- Omålning av relaxen och installation av fuktstyrd fläk efter att svartmögel har upptäckts
- Ny mangel till tvättstugan har införskaffats då den gamla inte gick att laga
- Radonmätning har genomförts i hälften av föreningens lägenheter
- Påbörjat arbete med att installera skärmtak över källarnedgångarna (för att undvika översvämningar i källarna vid kraftiga skyfall)

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Upprustning lekpark
2016	Rengöring av fasad
2017	Lagning av asfaltsytor innergården/Brostuga
2017	Åtgärder på föreningslokalen vid SBA
2017	Målning av entrédörrar
2018	Målning balkongväggar mot Börjegatan
2018	Ommålning av källarväggar
2019	Energideklaration
2020	Målning av entrédörrar, fasadrengröring
2020	Renovering av föreningslokalen
2020	Stampolning
2020	Takskydd på radhusen
2021	Byte till LED-armatur
2022	Renovering av värmesystemet
2022	Byte armaturer ytterbelysning

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

2024-2027:

- Målningsarbeten utvändigt.
- Renovering/byte av takplåt, plåtfasader och betonggolv.
- Byte av låscylinrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	117	152	144	135
Skuldsättning, kr/kvm	1 680	1 770	1 558	1 634	1 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 728	1 821	1 603	1 681	1 752
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	235	242	244	207	213
Årsavgifter, kr/kvm	722	704	690	677	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	740	722	709	695	681
Nettoomsättning, tkr	2 267	2 211	2 173	2 130	2 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	176	46	141	122
Soliditet, %	11	7	5	4	2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	164 100	0	0	164 100
Underhållsfond, kr	1 796 953	0	94 000	1 890 953
S:a bundet eget kapital, kr	1 961 053	0	94 000	2 055 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 679 437	175 935	-94 000	-1 597 503
Årets resultat, kr	175 935	-175 935	260 452	260 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 503 502	0	166 452	-1 337 051
S:a eget kapital, kr	457 551	0	260 452	718 002

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 597 503
Årets resultat, kr	260 452
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 337 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 300
Balanseras i ny räkning, kr	-1 380 751

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 266 840	2 210 905
Övriga rörelseintäkter	3	20 364	81 086
Summa rörelseintäkter		2 287 204	2 291 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 507 199	-1 706 121
Periodiskt underhåll	5	-67 300	0
Övriga externa kostnader	6	-15 324	-28 327
Personalkostnader och arvoden	7	-108 422	-117 358
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-190 596	-183 010
Summa rörelsekostnader		-1 888 841	-2 034 816
Rörelseresultat		398 363	257 175
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 427	938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 338	-82 178
Summa finansiella poster		-137 911	-81 240
Resultat efter finansiella poster		260 452	175 935
Resultat före skatt		260 452	175 935
Årets resultat		260 452	175 935

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 734 033	4 912 038
Inventarier, verktyg och installationer	11	108 315	45 048
Summa materiella anläggningstillgångar		4 842 348	4 957 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 845 148	4 959 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 657 543	1 326 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	156 106
Summa kortfristiga fordringar		1 657 543	1 482 415
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	27	26
Summa kassa och bank		27	26
Summa omsättningstillgångar		1 657 570	1 482 441
SUMMA TILLGÅNGAR		6 502 718	6 442 327

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 100	164 100
Fond för yttre underhåll		1 890 953	1 796 953
Summa bundet eget kapital		2 055 053	1 961 053
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 597 503	-1 679 437
Årets resultat		260 452	175 935
Summa ansamlad förlust		-1 337 051	-1 503 502
Summa eget kapital		718 002	457 551
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 721 695
Summa långfristiga skulder		0	2 721 695
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 146 550	2 701 755
Leverantörsskulder		0	163 690
Skatteskulder		6 135	4 659
Övriga skulder	17	11 422	57 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	620 609	335 814
Summa kortfristiga skulder		5 784 716	3 263 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 502 718	6 442 327

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	260 452	175 935
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	190 596	183 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	451 048	358 945
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	135 439	-918
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	75 631	-115 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	662 118	242 745
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-750 263
Förvärv/försäljning av inventarier	-75 858	-50 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 858	-800 316
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-276 900	648 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-276 900	648 775
Årets kassaflöde	309 360	91 204
Likvida medel vid årets början	1 324 513	1 233 309
Likvida medel vid årets slut	1 633 873	1 324 513

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens placeringskonto hos Länsförsäkringar och avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4,9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	2 107 995	2 051 505
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	40 716	40 716
Årsavgifter lokaler	94 455	92 376
Hysesintäkter lokaler	14 676	14 676
Avgift uteplatser	3 552	3 552
Överlåtelseavgift	1 313	3 624
Pantförskrivningsavgift	1 533	2 856
Gemensamhetslokal	2 600	1 600
Summa nettoomsättning	2 266 840	2 210 905

*I avgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	20 364	0
Försäkringsersättning	0	63 208
Ersättning påkörd grind	0	17 878
Summa övriga rörelseintäkter	20 364	81 086

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetskötsel	149 796	143 800
Serviceavtal	12 861	13 325
Entreprenadstäd	74 725	46 240
Besiktningkostnader, OVK	0	5 545
Snörenhållning	23 255	9 101
Förbrukningsmaterial	1 626	8 059
Reparationer	58 558	287 670
Elavgifter	86 249	126 297
Uppvärmning	493 074	479 567
Vatten och avlopp	128 079	134 249
Sophämtning	107 793	108 264
Fastighetsförsäkringar	43 135	36 331
Kabel-TV, bredband m.m	151 616	137 065
Fastighetskatt/fastighetsavgift	72 421	69 691
Administrativ förvaltning enligt avtal	62 809	58 133
Övriga externa tjänster, drift	16 542	22 088
Studie- och fritidsverksamhet	14 800	13 167
Medlems- och föreningsavgifter	5 560	5 480
Övriga driftskostnader	4 300	2 050
Summa driftkostnader	1 507 199	1 706 122

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll lokaler	23 125	0
Planerat underhåll ventilation	11 050	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	33 125	0
	<u> </u>	<u> </u>
Summa underhållskostnader	67 300	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	13 449
Kontorsmaterial och liknande	0	56
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	689
Konsultarvoden	324	1 258
Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 875
	<u> </u>	<u> </u>
Summa övriga externa kostnader	15 324	28 327

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	82 500	74 300
Övriga arvoden	0	15 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 922	28 058
	<u> </u>	<u> </u>
Summa personalkostnader och arvoden	108 422	117 358

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	178 005	178 005
Avskrivning maskiner och inventarier	12 591	5 005
Summa av- och nedskrivningar	190 596	183 010

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 254	938
Ränteintäkter från skattekonto	173	0
Räntekostnader	-139 338	-82 178
Summa finansiella poster	-137 911	-81 240

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	13 030 771	12 280 508
Årets anskaffning	0	750 263
Ingående avskrivning på byggnader	-8 612 233	-8 434 228
Årets avskrivningar, byggnader	-178 005	-178 005
Bokförda värden byggnader	4 240 533	4 418 538
Mark	493 500	493 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 734 033	4 912 038
Taxeringsvärde byggnad	33 585 000	33 585 000
Taxeringsvärde mark	32 460 000	32 460 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	312 639	262 586
Årets anskaffning*	75 858	50 053
Ingående avskrivningar på inventarier	-267 591	-262 586
Årets avskrivning på inventarier	-12 591	-5 005
Utgående redovisat värde	108 315	45 048

*Avser tvättmaskin.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i Riksbyggen	2 800	2 800
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	2 800	2 800

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 633 846	1 324 486
Skattekonto	23 697	1 823
Summa övriga fordringar	1 657 543	1 326 309

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	51 639
Försäkringspremier	0	43 135
Kabel-TV avgifter m.m.	0	37 894
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	23 438
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	0	156 106

Not 15 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Länsförsäkringar Uppsala	27	26
Summa kassa och bank	27	26

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	5 146 550	5 423 450
Summa långfristiga skulder	5 146 550	5 423 450

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	9 593 500	9 593 500
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 593 500	9 593 500

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
Länsförsäkringar	2,04	2023-03-30	508 774
Länsförsäkringar	1,48	2023-03-30	1 061 081
Länsförsäkringar	1,63	2024-12-31	2 721 695
Länsförsäkringar	3,54	2023-03-31	855 000
Summa			5 146 550
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-276 900
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-4 869 650</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 3 762 050

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	23 604
Arbetsgivaravgift	0	23 345
Övriga kortfristiga skulder	11 422	10 214
Summa övriga skulder	11 422	57 163

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	82 500	0
Arbetsgivaravgifter	25 922	0
Reparationskostnader	11 498	0
Underhållsutgifter	33 125	56 875
Kostnader för förvaltningsavtal	49 185	0
Arvode revision	15 000	12 500
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	13 420	0
Elavgifter	24 482	19 684
Uppvärmningskostnader	155 218	69 284
Kostnader för vatten och avlopp	34 821	0
Sophämningskostnader	13 971	0
Förutbetalda hyror och avgifter	161 467	170 986
Upplupna räntekostnader	0	6 485
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	620 609	335 814

Uppsala enligt digital signering

Mats Fagerberg

Karin Borg

Mats Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrtull, org.nr. 717600-1670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrtull för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrtull för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Norrtull signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS FAGERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 06:23:56



KARIN BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:08:57



MATS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:04:46



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:39:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Norrtull signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:40:29

