

**Bostadsrättsföreningen
Normmalms Trädgårdsstad**
Org nr 716449-5496

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Norrmalms Trädgårdsstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mariehov 1 i Skövde kommun. Föreningen omfattar 33 st bostadsrätter i friliggande hus och parhus samt en byggnad inrymmande gemensamhetslokal. Fastigheterna är uppförda 1995 genom entreprenad av Senorgården AB. Total produktionskostnad för fastigheterna uppgår till 25 234 tkr.

Fastigheternas adress är Mariehovsvägen 1-33.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

8 st	2 rum och kök	63 m ² bostadsyta
17 st	3 rum och kök	78 m ² bostadsyta
8 st	4 rum och kök	85 m ² bostadsyta
1 st	Gemensamhetslokal	
14 st	P-platser	

Total tomtarea uppgår till:	14 815 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	2 510 m ²

Årets taxeringsvärde:	40 350 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	40 350 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2011-04-01 med 3 %. Utgående årsavgift inklusive obligatoriska avgifter för värme, vatten och renhållning utgör vid verksamhetsåret slut 855 kr/m² bostadsyta. Styrelsen har efter att ha antagit budgeten för 2024 beslutat om höjning av årsavgifter med 4%, vilket innebär i genomsnitt 35 kr/kvm från och med 1 januari 2024.



Bostadsrättsföreningen Norrmalms Trädgårdsstad

Org nr 716449-5496

Underhåll**Årets underhåll**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och underhåll för 113 tkr.

Föreningen har under året uppdaterat underhållsplanen och den visar ett underhållsbehov på 440 tkr för de närmaste 10 åren men ur ett längre perspektiv är underhållsbehovet långt över denna nivå och högre avsättning görs för att trygga framtida underhåll. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 350 tkr (139 kr/kvm) och budgeterad avsättning för 2024 uppgår till 350 tkr (139 kr/kvm).

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 369 018
Årets avsättning	350 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-113 306
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 605 712</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Målning	2009	Utvändig målning av fastigheterna
Rengöring frånluftssystem	2013	Rengöring spisfläktar och frånluftssystem
Byte av värmeväxlare	2014	
Fasadrenovering	2016	Byte av skadad brädfordring
Byte av stolpbelysning	2017	Gatubelysning
Genomgång av huvudledning	2017	I fullgott skick
Takbehandling	2018	Borttagning av mossor på tak
Markarbeten	2019	Dagvattenbrunnar m.m.
Målning och byte av panel	2022	Ommålning träfasad och byte av panel vid behov

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Kommentar</i>
Asfaltering och staket för gemensam avfallshantering	
Service och inställning av ventilation	
Byte av värmeväxlare	

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Genomgång ventilation (vart 5:e år)	2028	
Skåp till sopkärlen	2029	
Byte av termostat till radiatorer	2030	

Förvaltning/organisationsanslutning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Tele2	Kabel-TV
Skövde Energi	Fjärrvärme
Skövde Energi	El
Revisorscentrum	Förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighet och inventarier
Skövde Farmartjänst	Snö och halkbekämpning

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	
Staffan Lindmark	Ordförande	Stämman	2024
Harry Claesson	Sekreterare	Stämman	2024
Conny Svahn	Ledamot	Stämman	2025
Birgitta Gustavsson	Ledamot	Stämman	2025

Styrelsesuppleanter

Vivi Axén	Stämman	2024
Karin Svensson	Stämman	2024
Helén Johansson	Stämman	2024

Ordinarie revisor

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2024
RevisorsCentrum i Skövde AB			

Revisorssuppleant

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2024
RevisorsCentrum i Skövde AB			

Valberedning

Hans Olof Hellström	Stämman
Hans Hellström	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tecknat gruppavtal med Tele2, start 1 okt 2023 (ca 68 000 kr/år).

Ekonomi

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett överskott på 96 tkr, efter avsättning till och disposition ur föreningens underhållsfond. Resultatet är 76 tkr högre än budgeterat vilket främst beror på lägre kostnad för vatten, värme och renhållning. Värmeförbrukningen helåret 2023 blev 503,90 MWh, vilket är nära medel under år 2015-2023 som är 500,38 MWh.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-07. Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer och årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen är 47 personer.

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett (f år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsarrangemang

Föreningen arrangerade i juli den årliga gårdsfesten för att medlemmarna ska få träffas under gemytliga former. Andra arrangemang under året har varit en dag i juni med trädgårdsarbete för alla medlemmar samt att föreningen bjudit samtliga medlemmar på ett mindre julbord i december.

Bostadsrättsföreningen Norrmalms Trädgårdsstad

Org nr 716449-5496

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 140	2 067	2 057	2 071	2 052
Årets resultat	333	-847	485	538	395
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	96	101	160	238	190
Balansomslutning	18 696	18 799	19 872	19 769	20 008
Soliditet	65%	63%	64%	61%	58%
Likviditet exkl. låneomförhandlingar	121%	65%	132%	96%	83%
Likviditet inkl. låneomförhandlingar *)	25%	46%	90%	0%	-
Årsavgiftsnivå kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855				
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100%				
Energikostnad kr/kvm	175				
Sparande kr/kvm	325				
Skuldsättning kr/kvm	2230				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2230				
Räntekänslighet %	2,61%				
Driftskostnader kr/m ²	-480	-924	-391	-367	-388
Ränta kr/m ²	-39	-33	-35	-44	-55
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	139	139	129	120	100
Underhållsfond kr/m ²	640	545	923	794	674
Genomsnittlig ränta %	1,39	1,39	1,34	1,54	1,75
*) Ny redovisningsprincip 2020					
<i>Förbrukning</i>					
Värmeförbrukning MWh	503,9	480,6	512,34	483,253	511,989



Bostadsrättsföreningen Norrmalms Trädgårdsstad

Org nr 716449-5496

Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse-	Underhålls-	Balanserat	Årets
	Insatser	avgift	fond	resultat	resultat
Vid årets början	3 203 000	2 867 000	1 369 018	5 200 654	-847 189
Disposition enligt stämmobelsut				-847 189	847 189
Avsättning till underhållsfond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-113 306	113 306	
Årets resultat					333 022
Vid årets slut	3 203 000	2 867 000	1 605 712	4 116 771	333 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 353 465
Årets resultat före fondförändring	333 022
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	113 306
Summa överskott/underskott	4 449 793

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	4 449 793
	4 449 793

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

Resultaträkning

		2023-01-01	2022-01-01
<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 109 824	2 039 115
Övriga rörelseintäkter	2	29 942	27 707
Summa rörelseintäkter		2 139 766	2 066 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 203 758	-2 319 857
Fastighetsadministration	4	-100 952	-104 517
Personalkostnader	5	-40 260	-37 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-369 247	-369 247
Summa rörelsekostnader		-1 714 217	-2 830 721
Rörelseresultat		425 549	-763 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	7	7 228	—
Räntekostnader och liknande poster	8	-99 755	-83 290
Summa finansiella poster		-92 527	-83 290
Resultat efter finansiella poster		333 022	-847 189
Årets resultat		333 022	-847 189



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	17 507 223	17 872 917
Byggnadsinventarier	10	10 650	14 203
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		17 517 873	17 887 120
Summa anläggningstillgångar		17 517 873	17 887 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	216 760	239 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 223	18 325
Summa kortfristiga fordringar		253 983	257 717
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	924 270	654 103
Summa kassa och bank		924 270	654 103
Summa omsättningstillgångar		1 178 253	911 820
SUMMA TILLGÅNGAR		18 696 126	18 798 940

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 203 000	3 203 000
Upplåtelseavgifter		2 867 000	2 867 000
Fond för yttre underhåll		1 605 712	1 369 018
Summa bundet eget kapital		7 675 712	7 439 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 116 771	5 200 654
Årets resultat		333 022	-847 189
Summa fritt eget kapital		4 449 793	4 353 465
Summa eget kapital		12 125 505	11 792 483
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 909 099	5 032 375
Summa långfristiga skulder		1 909 099	5 032 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 688 997	975 721
Leverantörsskulder		49 958	30 501
Skatteskulder	16	595 467	574 134
Övriga kortfristiga skulder	17	15 337	13 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	311 763	379 890
Summa kortfristiga skulder		4 661 522	1 974 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 696 126	18 798 940

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	333 022	-847 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	369 247	369 247
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	—	—
Nedskrivningar	—	—
Övriga poster	—	—
	<u>702 269</u>	<u>-477 942</u>
Årets skatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>702 269</u>	<u>-477 942</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	—	—
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 734	-4 163
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-25 836	184 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>680 167</u>	<u>-297 741</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	—	—
Investeringar i byggnader och mark	—	—
Investeringar i inventarier	—	—
Investeringar i pågående byggnation	—	—
Försäljning av byggnder och inventarier	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>—</u>	<u>—</u>
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	—	—
Amortering/lösen lån	-410 000	-410 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-410 000</u>	<u>-410 000</u>
Årets kassaflöde	270 167	-707 741
Likvida medel vid årets början	<u>654 103</u>	<u>1 361 845</u>
Likvida medel vid årets slut	924 270	654 104
Uppllysning om betalda räntor		
Under året betalda räntor uppgår till	99 755	83 290

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 248 434 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9287 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2023
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar: Avskrivningsplan		%	Antal år
Byggnader	Linjär	1,88	60
Byggnadsinventarier	Linjär	10	10
Inventarier	Linjär	20	5

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.



	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 600 539	1 600 155
Årsavgift, värme	410 388	362 532
Vattenavgift	81 576	59 400
Avgift för renhållning	17 321	17 028
	<u>2 109 824</u>	<u>2 039 115</u>
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Intäkter Fortet	25 739	22 950
Övriga ersättningar	4 203	4 757
	<u>29 942</u>	<u>27 707</u>
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 3 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Byggnad	-13 689	-5 682
VVS	-5 195	-11 783
Övrigt	-1 890	-3 085
	<u>-20 774</u>	<u>-20 550</u>
<i>Underhåll</i>		
Fastigheterna	-113 306	-1 298 346
	<u>-113 306</u>	<u>-1 298 346</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift	-302 625	-292 842
Försäkringspremier	-39 115	-34 695
Kabel-TV	-46 710	-27 796
Fastighet- och trädgårdsskötsel	-35 970	-30 714
Hyra maskiner/inventarier	-1 018	-449
Obligatorisk besiktningar	—	-6 744
Reparation och underhåll maskiner	-595	-3 473
Snö- och halkbekämpning	-125 379	-63 274
Förbrukningsmaterial	-2 189	-3 354
Förbrukningsinventarier	—	-2 971
Lokalhyra	-1 000	—
Arbetskläder och skyddsmaterial	-60	—
Hemsida	-3 811	-2 975
Uppvärmning	-349 979	-353 395
Vatten	-70 505	-64 167
El	-19 520	-31 656
Renhållning	-67 988	-75 334
Övriga fastighetskostnader	-2 148	-5 610
Kostnader Fortet	-1 066	-1 512
	<u>-1 069 678</u>	<u>-1 000 961</u>
Summa driftskostnader	-1 203 758	-2 319 857

	2023-01-01	2022-01-01
Not 4 Fastighetsadministration	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-57 337	-65 766
Arvode, yrkesrevisorer	-24 838	-20 400
Övriga förvaltningskostnader	-13 225	-13 128
Kontorsmaterial	-2 287	-2 508
Bankkostnader	-3 265	-2 715
	<u>-100 952</u>	<u>-104 517</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 5 Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	-35 115	-31 395
Övriga kostnadsersättningar	-1 025	-925
Ersättning tillsyn Fortet	—	-990
Summa löner	<u>-36 140</u>	<u>-33 310</u>
Sociala kostnader	<u>-4 120</u>	<u>-3 790</u>
Summa löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>-40 260</u>	<u>-37 100</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 6 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillg.	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-365 694	-365 694
Byggnadsinventarier	-3 553	-3 553
	<u>-369 247</u>	<u>-369 247</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, bank	3 039	—
Ränteintäkter, skattekonto	4 189	—
	<u>7 228</u>	<u>—</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 8 Räntekostnader och liknande poster	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-98 062	-82 926
Räntekostnader, skattekonto	-1 693	234
Övriga finansiella kostnader	—	-598
	<u>-99 755</u>	<u>-83 290</u>

Not 9 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	19 429 200	19 429 200
Utgående anskaffningsvärde byggnader	19 429 200	19 429 200
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 361 283	-6 995 589
Årets avskrivningar enligt plan	-365 694	-365 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 726 977	-7 361 283
Planenligt restvärde byggnader	11 702 223	12 067 917
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 805 000	5 805 000
Utgående anskaffningsvärde mark	5 805 000	5 805 000
Planenligt restvärde mark	5 805 000	5 805 000
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	17 507 223	17 872 917
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	21 441 000	21 441 000
Mark	18 909 000	18 909 000
Totalt taxeringsvärde (Mariehov 1)	40 350 000	40 350 000

Not 10 Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	35 516	35 516
Utgående anskaffningsvärde inventarier	35 516	35 516
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 313	-17 761
Årets avskrivningar enligt plan	-3 553	-3 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 866	-21 313
Planenligt restvärde byggnadsinventarie	10 650	14 203

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	64 362	64 362
Utgående anskaffningsvärde inventarier	64 362	64 362
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 362	-64 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 362	-64 362
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	—	—

Not 12 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	216 760	239 392
	216 760	239 392

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 108	8 792
Övrigt	27 115	9 233
Upplupna intäkter	—	300
	37 223	18 325

Not 14 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	182	292
Bankmedel	924 088	653 811
	924 270	654 103

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 598 096	6 008 096
Avgår kortfristig del	-410 000	-410 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 278 997	-565 721
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>1 909 099</u>	<u>5 032 375</u>

Genomsnittlig ränta under räkenskapsåret är: 1,69%

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Stadshypotek 435659	1,15%	2025-10-30	1 709 573	–	60 000	1 649 573
Stadshypotek 429146	1,15%	2024-09-30	1 286 481	–	80 000	1 206 481
Stadshypotek 446395	4,21%	2027-09-30	579 526	–	130 000	449 526
Stadshypotek 425948	1,40%	2024-03-30	1 806 795	–	80 000	1 726 795
Stadshypotek 422722	1,71%	2023-09-30	625 721	565 721	60 000	–
Stadshypotek 451333	4,95%	2024-01-02	–	-565 721	–	565 721
			<u>6 008 096</u>	<u>–</u>	<u>410 000</u>	<u>5 598 096</u>

Föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 410 000 kr samt omförhandla 3 lån på 3 278 997 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av de långfristiga skulden förfaller 1 640 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 548 096 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

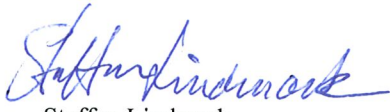
Not 16 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift	595 467	574 134
	<u>595 467</u>	<u>574 134</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 337	13 836
	<u>15 337</u>	<u>13 836</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 658	14 190
Upplupna kostnader för underhåll	–	105 620
Upplupna kostnader för el	2 476	5 492
Upplupna kostnader för värme	45 613	45 470
Upplupna kostnader vatten	18 497	15 779
Upplupna kostnader för revision	10 000	10 000
Övriga kostnader	32 643	7 517
Förutbetalda årsavgifter	182 876	175 822
	<u>311 763</u>	<u>379 890</u>

Övriga noter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 265 000	19 265 000

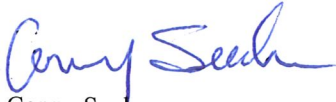
Skövde den ¹³ maj 2024



Staffan Lindmark
Ordförande



Harry Claesson



Conny Svahn



Birgitta Gustavsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-05-15



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrmalms Trädgårdsstad Org.nr 716449-5496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrmalms Trädgårdsstad för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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, förfälskning, 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.

[Handwritten signature]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrmalms Trädgårdsstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Skövde den 15 maj 2024

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor