

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelse
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nornan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för snö- och halkbekämpning, fastighetsel samt uppvärmning. Räntekostnader har också ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 970 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nornan 1 i Umeå kommun med därpå uppförda 9 st bostadshus i 4 våningar, 3 st radhus i 2 våningar, kallgarage samt biluppställningsplatser. Byggnaderna är uppförda 1992-93. Fastighetens adress är Älvans väg 40-226 (jämna nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. (radhus)	Summa
3	12	24	24	46	11	12	132

Bostäder bostadsrätt 10 653 m²

Total bostadsarea 10 653 m²

Lokaler hyresrätt 55 m²

Total lokalarea 55 m²

Årets taxeringsvärde 147 634 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 634 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 452 tkr och planerat underhåll för 1 027 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades år 2023. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 39 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 900 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 767 tkr (260 kr/kvm).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	17 327
Gemensamma utrymmen	88 048
Installationer	689 381
Huskropp utvändigt	43 757
Markytor	184 560
Övrigt	4 375



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Lundberg	Ordförande	2025
Christine Jokijärvi	Sekreterare	2025
Hans-Peter Koskela	Vice ordförande	2024
Gabriel Engblom	Ledamot	2025
Mikael Rubin	Ledamot	2024
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amelie Brynedal	Suppleant	2024
Jeanette Brodin	Suppleant	2025
My Karlsson	Suppleant	2025
Svea Hoffmann	Suppleant	2024
Viktoria Löfvenberg	Suppleant	2024
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Barbro Vestman	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Ekman	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotta Eriksson	2024
Mattias Wadenstein	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ansökan för bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon skickades in under 2023. Beslutet har inte kommit vid tillfälle för signering av årsredovisningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

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

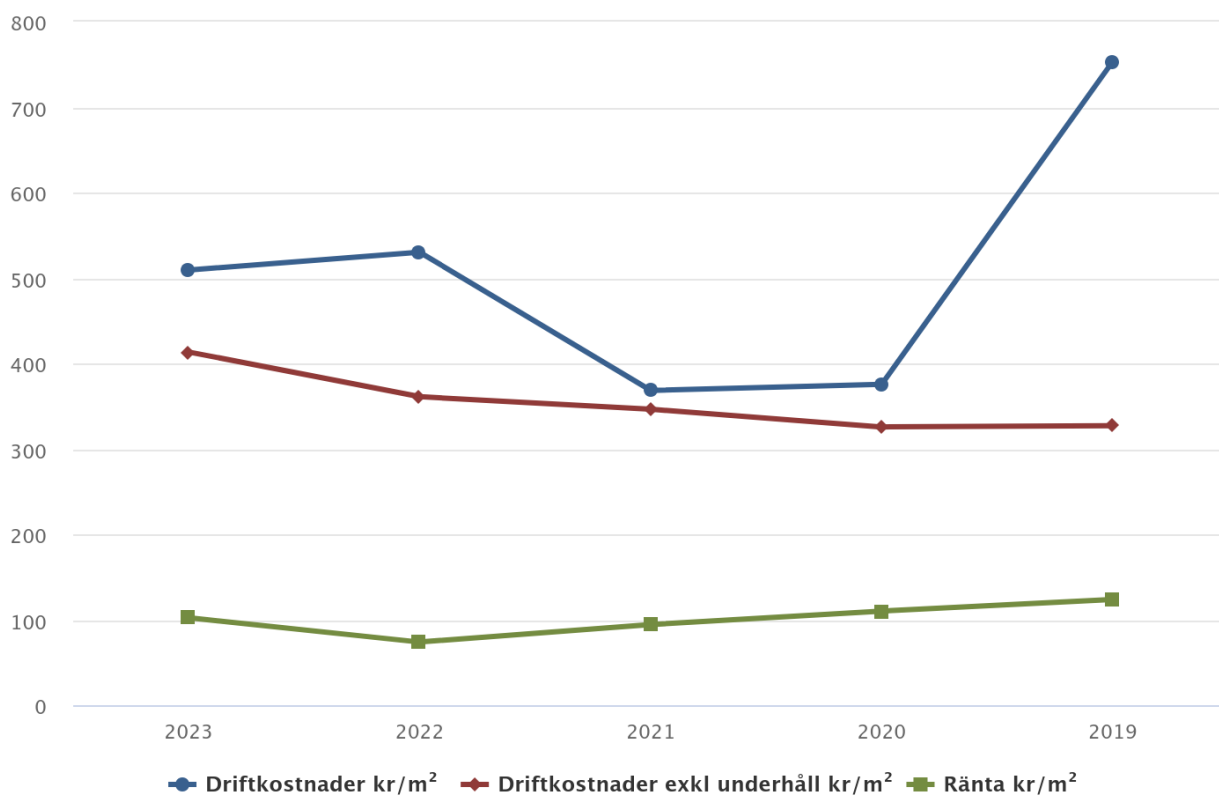
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 036 751	9 855 077	9 852 884	9 751 159	9 768 042
Resultat efter finansiella poster	1 542 849	1 683 210	2 985 349	2 708 202	-1 524 711
Soliditet %	25	23	21	18	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	903	887	889	879	881
Energikostnad kr/kvm	216	195	205	183	196
Sparande kr/kvm	331	414	390	393	375
Skuldsättning kr/kvm	6 117	6 192	6 753	6 827	6 902
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 149	6 224	6 787	6 862	6 938
Räntekänslighet %	6,8	7,0	7,6	7,8	7,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är uppvärmningsavgift och IMD-elavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 623 000	0	0	12 191 546	1 362 930	1 683 210
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 683 210	-1 683 210
Reservering underhållsfond				2 767 000	-2 767 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 027 449	1 027 449	
Årets resultat						1 542 849
Vid årets slut	5 623 000	0	0	14 431 097	806 589	1 542 849

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 546 141
Årets resultat	1 542 849
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 767 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 027 449
Summa	2 349 439

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 349 439**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 036 751	9 855 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 893	272 461
Summa rörelseintäkter		10 140 644	10 127 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 453 275	-5 676 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 073 671	-1 005 284
Personalkostnader	Not 6	-223 649	-155 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-969 615	-941 336
Summa rörelsekostnader		-7 720 210	-7 778 760
Rörelseresultat		2 420 433	2 348 778
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 640	60 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	204 950	64 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 095 174	-790 805
Summa finansiella poster		-877 584	-665 568
Resultat efter finansiella poster		1 542 849	1 683 210
Årets resultat		1 542 849	1 683 210



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 115 648	78 005 797
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	332 858	359 480
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	942 672
Summa materiella anläggningstillgångar		79 448 506	79 307 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	632 000	632 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		632 000	632 000
Summa anläggningstillgångar		80 080 506	79 939 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	19 460	25 283
Övriga fordringar	Not 16	7 615	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	530 901	487 661
Summa kortfristiga fordringar		557 976	512 944
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 638 503	8 978 986
Summa kassa och bank		9 638 503	8 978 986
Summa omsättningstillgångar		10 196 479	9 491 930
Summa tillgångar		90 276 985	89 431 879



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 623 000	5 623 000
Fond för yttre underhåll		14 431 097	12 191 546
Summa bundet eget kapital		20 054 097	17 814 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		806 590	1 362 930
Årets resultat		1 542 849	1 683 210
Summa fritt eget kapital		2 349 439	3 046 141
Summa eget kapital		22 403 535	20 860 686
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	48 722 189	48 785 464
Summa långfristiga skulder		48 722 189	48 785 464
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 783 947	17 520 672
Leverantörsskulder	Not 20	1 058 857	743 553
Skatteskulder	Not 21	26 156	20 219
Övriga skulder	Not 22	26 710	57 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 255 590	1 444 174
Summa kortfristiga skulder		19 151 261	19 785 729
Summa eget kapital och skulder		90 276 985	89 431 879



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 542 849	1 683 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	969 615	941 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 512 464	2 624 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-45 032	-48 344
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	102 257	489 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 569 689	3 065 478
Investeringsverksamheten		
Investeringar i markinventarier	-2 052 844	0
Investeringar i pågående byggnation	942 672	-942 672
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 110 172	-942 672
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-800 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-6 000 000
Årets kassaflöde	659 517	-3 877 194
Likvidamedel vid årets början	8 978 986	12 856 180
Likvidamedel vid årets slut	9 638 503	8 978 986
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markinventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 653 680	8 483 964
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	88 548	79 884
Hyror, garage	22 272	20 736
Hyror, p-platser	315 600	315 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-935	-3 258
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 826	-11 964
Bränsleavgifter, bostäder	961 596	961 596
Elavgifter	7 616	7 319
Summa nettoomsättning	10 036 751	9 855 077

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	52 059	56 484
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-16
Övriga rörelseintäkter	30 297	62 680
Försäkringsersättningar	21 552	153 313
Summa övriga rörelseintäkter	103 893	272 461

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 027 449	-1 810 454
Reparationer	-452 322	-544 679
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-306 424	-293 068
Försäkringspremier	-124 154	-110 616
Kabel- och digital-TV	-387 406	-386 101
Återbäring från Riksbyggen	9 900	11 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-71 975	0
Serviceavtal	-60 575	-8 800
Obligatoriska besiktningar	-62 000	0
Snö- och halkbekämpning	-196 703	-96 997
Drift och förbrukning, övrigt	-13 488	0
Förbrukningsinventarier	-41 142	-70 131
Vatten	-485 181	-449 706
Fastighetsel	-809 815	-709 092
Uppvärmning	-1 018 728	-924 035
Sophantering och återvinning	-361 267	-284 136
Förvaltningsarvode drift	-44 547	0
Summa driftskostnader	-5 453 275	-5 676 215



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-923 356	-893 375
IT-kostnader	-8 858	-8 885
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 614	-12 361
Kreditupplysningar	-2 969	-5 228
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 525	-31 878
Representation	-36 568	0
Kontorsmateriel	-6 936	-6 397
Medlems- och föreningsavgifter	-10 560	-10 560
Konsultarvoden	-12 500	-12 500
Bankkostnader	-4 270	-2 100
Övriga externa kostnader	-4 015	0
Summa övriga externa kostnader	-1 073 671	-1 005 284

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-36 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-113 503	-77 470
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 000	-17 500
Sociala kostnader	-53 146	-36 955
Summa personalkostnader	-223 649	-155 925

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-811 676	-811 676
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 674	-94 637
Avskrivningar markinventarier	-102 642	0
Avskrivning Installationer	-26 622	-35 023
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-969 615	-941 336

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 640	60 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 640	60 672

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	179 445	64 259
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 607	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 724	290
Övriga ränteintäkter	174	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	204 950	64 565

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 095 174	-790 805
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095 174	-790 805

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 418 533	126 418 533
Mark	3 230 000	3 230 000
Tillkommande utgifter	2 629 436	2 629 436
Markinventarier	128 545	128 545
	132 406 514	132 406 514
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 406 514	132 406 514

Årets anskaffningar

Markinventarier	2 052 844	0
	2 052 844	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 459 358	132 406 514

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-52 562 283	-51 750 607
Tillkommande utgifter	-1 709 889	-1 615 252
Markinventarier	-128 545	-128 545
	-54 400 717	-53 494 404

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-811 676	-811 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 674	-94 637
Årets avskrivning markinventarier	-102 642	0
	-942 993	-906 313

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-55 343 710	-54 400 717
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	79 115 648	78 005 797
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	73 044 574	73 856 250
Mark	3 230 000	3 230 000
Tillkommande utgifter	890 872	919 547
Markinventarier	1 950 202	0

Taxeringsvärden

Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	430 000	430 000
Småhus	18 204 000	18 204 000

Totalt taxeringsvärde

	147 634 000	147 634 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 976 000</i>	<i>114 976 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 658 000</i>	<i>32 658 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	555 634	555 634
Installationer	1 956 591	1 956 591
	2 512 225	2 512 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 512 225	2 512 225

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-555 634	-555 634
Installationer	-1 597 111	-1 562 088
	-2 152 745	-2 117 722

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-26 622	-35 023
	-26 622	-35 023

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-555 634	-555 634
Installationer	-1 623 733	-1 597 111
	-2 179 367	-2 152 745

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	332 858	359 480
---	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	332 858	359 480



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	942 672
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	942 672

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	632 000	632 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	632 000	632 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 460	25 283
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 460	25 283

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 615	0
Summa övriga fordringar	7 615	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 607	0
Förutbetalda försäkringspremier	147 005	124 154
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 155	223 344
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 601	66 838
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 541	7 031
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 991	66 294
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530 901	487 661

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	16 918	17 518
Bankmedel	8 006 304	7 501 016
Transaktionskonto	1 615 281	1 460 452
Summa kassa och bank	9 638 503	8 978 986

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	65 506 136	66 306 136
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 983 947	-17 520 672
Långfristig skuld vid årets slut	48 722 189	48 785 464

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,71%	2024-03-01	11 920 672,00	-11 120 672,00	800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-03-30	15 983 947,00	0,00	0,00	15 983 947,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-12-01	0,00	11 120 672,00	0,00	11 120 672,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2026-01-30	16 980 704,00	0,00	0,00	16 980 704,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2027-03-30	5 600 000,00	0,00	0,00	5 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2028-06-30	15 820 813,00	0,00	0,00	15 820 813,00
Summa			66 306 136,00	0,00	800 000,00	65 506 136,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 15 983 947 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	959 512	199 518
Ej reskontraförda leverantörsskulder	99 345	544 035
Summa leverantörsskulder	1 058 857	743 553

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	26 156	20 219
Summa skatteskulder	26 156	20 219

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 828	24 828
Mottagna depositioner	0	29 816
Skuld för moms	1 882	2 467
Summa övriga skulder	26 710	57 111



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	135 952	105 376
Upplupna driftskostnader	35 580	17 264
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 613	346 895
Upplupna elkostnader	89 365	68 894
Upplupna värmekostnader	145 679	133 355
Upplupna kostnader för renhållning	608	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 545	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 234	650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	785 015	771 740
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 255 590	1 444 174

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	120 622 500	120 622 500

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ingela Lundberg

Christine Jokijärvi

Hans-Peter Koskela

Gabriel Engblom

Mikael Rubin

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Barbro Vestman
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Nornan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nornan i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557515518316

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Nornan Huvuddokument 26 sidor Startades 2024-04-19 11:46:00 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2024-04-22 12:50:44 CEST (+0200)	För sign Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)
--	---

Initierare

Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se
--

Signerare

Ingela Lundberg (IL) ingela305@gmail.com +46706056605  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA LUNDBERG" Signerade 2024-04-19 14:55:48 CEST (+0200)	Christine Jokijärvi (CJ) chrjok@gmail.com +46730936360  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINE JOKIJÄRVI" Signerade 2024-04-19 12:54:21 CEST (+0200)
Gabriel Engblom (GE) gabriel_engblom@hotmail.com +46730744366  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Gabriel Mattias Engblom" Signerade 2024-04-19 12:18:03 CEST (+0200)	Hans-Peter Koskela (HK) hpkoskela@gmail.com +46761050213  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS-PETER KOSKELA" Signerade 2024-04-19 12:00:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515518316

Mikael Rubin (MR)
mikaelrubin61@gmail.com
+46702107998



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL RUBIN"
Signerade 2024-04-19 18:42:50 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS)
Mikael.Sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Micael Sjöström"
Signerade 2024-04-19 12:27:49 CEST (+0200)

Barbro Vestman (BV)
barbro.vestman@telia.com
+46702541489



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO VESTMAN"
Signerade 2024-04-20 19:11:04 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-04-22 12:50:44 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Nornan, org. nr 716463-7543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Nornan 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Nornan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Barbro Vestman
Förtroendevald revisor