



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Vasa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdall 1	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1958

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 132 kvm och 1 lokal om 322 kvm. Byggnadernas totalyta är 1454 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Johansson	Ordförande
Stig Lennart Löfgren	Kassör
Bladimir Vazquez	Tjänstgörande suppleant
Eric Toris	Styrelseledamot - Avgått
Louise Widmark Tuvevson	Styrelseledamot

Valberedning

Pekka Kanerva
Marika Kanerva

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av elcentral
Bättringsmålning av trapphus
- 2022** ● Stambyte i lokal
Byte avloppsrör i tvättstugan
Byte av stamventiler i källaren
Byte av alla radiator ventiler i huset
Byte av huvudpump i källaren
- 2021** ● Stammspolning
- 2020** ● Renovering och målning av fastighetens alla fönster
Lätt renovering och målning av insida hiss och socklar i entré
Tätning av infästningar och enkelfalser på tak
- 2019** ● Installation takarmatur varje halvplan
- 2018** ● Spaltventiler för ventilation i lägenheter
Nytt bleck samt omfogning av skarv mellan gårdsbeläggning och fasad samt mot park
Delvis byte av vertikala avlopps-stammar i källare - Efter behov
- 2017** ● Renovering och målning av entreporten
Målning av fönster och port till butikslokal och soprum
Delvis byte av vertikala avlopps- stammar i källare
Målning och renovering av balkonger mot gården
Målning av nedre delen av fasad mot Enkeparken
- 2016** ● Målning av säkerhetsstaket och gångbroar på tak
- 2015** ● Montering av tidningshållare i trapphus
Montering av postboxar i entrén

- 2015** ● Renovering av hisskorg
- 2014** ● Installation av avisningsutrustning på tak och i stuprör
Installation av säkerhets dörrar till alla lägenheter
Takarbeta, etablering av säkerhets-staket och gångbroar
- 2013** ● Ny tvättmaskin, nytt torkskåp
- 2012-2013** ● Renovering och målning av balkonger mot gatan
- 2012** ● Ny ventilationsutrustning i tvättstugan
- 2010** ● Rörarbeten källare MR Rör
- 2009** ● Plåtarbeta; skydd på 11st ventilationstrummor/stolpar på gården + ytterkant av gården
- 2008-2009** ● Målning och renovering av fönster mot gården
Byte av stuprännor
Takmålning
- 2008** ● Renovering och putsning av alla fasader utom mot gatan och Enkeparken
Ombyggnation av gårdsentré
- 2006** ● Ny elstam från elcentral upp genom trapphus
Installation av nytt hissmaskineri samt dragning till källarplan
Etablering av ny tvättstuga inkl maskiner i källaren
- 2005-2006** ● Etablering av nya källarförråd
Etablering av vindslägenhet
- 2005** ● Ny undercentral
Etablering av dusch och toalett i städförråd
- 1998-2001** ● Nya järnsmidesbalkonger mot gården
- 1998** ● Nedtagning av bagarskorsten i gårdshuset
- 1997** ● Renovering och putsning av fasad mot gatan och Enkeparken
- 1996** ● Etablering av gård: schaktarbete med bitummassa och asfaltläggning
Iordningställande av gårdsyta
- 1993-2006** ● Omläggning av tak - 70%
- 1990-1991** ● Totalentreprenad - renovering och målning av trapphus inklusive dörrar, fönster och hisskorg
- 1987-2010** ● Rörstambyte i bostadsrätter - Löpande
- 1987** ● Nya fönster i hela fastigheten

Planerade underhåll

2024 ● Takomläggning

Övrig verksamhetsinformation

Byte av el-central.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 18 % 2024-01-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30%.

Förändringar i avtal

Nytt El-handels avtal med Fortum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 455 544	1 176 702	1 122 074	1 131 752
Resultat efter fin. poster	-22 406	-164 121	53 602	-847 523
Soliditet (%)	50	50	50	49
Yttre fond	1 155 000	770 000	385 000	436 000
Taxeringsvärde	61 242 000	61 242 000	51 431 000	51 431 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	491	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 409	3 519	3 641	3 764
Skuldsättning per kvm totalyta	2 654	2 740	2 835	2 930
Sparande per kvm totalyta	291	13	163	144
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	30	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	143	149	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	72	53	38
Energikostnad per kvm totalyta	229	242	232	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,94	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,94	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har höjt årsavgifterna med 18% den 1 Januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 188 545	-	-	4 188 545
Upplåtelseavgifter	2 737 656	-	-	2 737 656
Fond, yttre underhåll	770 000	-	385 000	1 155 000
Balanserat resultat	-3 253 733	-164 121	-385 000	-3 802 853
Årets resultat	-164 121	164 121	-22 406	-22 406
Eget kapital	4 278 348	0	-22 406	4 255 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 417 854
Årets resultat	-22 406
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 000
Totalt	-3 825 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	262 442
Balanseras i ny räkning	-3 562 817

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 455 544	1 176 702
Summa rörelseintäkter		1 455 544	1 176 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 020 933	-948 206
Övriga externa kostnader	8	-126 096	-153 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 360	-183 332
Summa rörelsekostnader		-1 330 388	-1 284 701
RÖRELSERESULTAT		125 155	-108 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 763	1 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-154 324	-57 506
Summa finansiella poster		-147 561	-56 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 406	-164 121
ÅRETS RESULTAT		-22 406	-164 121

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	7 888 434	8 071 794
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 888 434	8 071 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 890 434	8 073 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		339	0
Övriga fordringar	13	611 951	555 113
Summa kortfristiga fordringar		612 290	555 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 741	2 693
Summa kassa och bank		2 741	2 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		615 031	557 807
SUMMA TILLGÅNGAR		8 505 465	8 631 601

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 926 201	6 926 201
Fond för yttre underhåll		1 155 000	770 000
Summa bundet eget kapital		8 081 201	7 696 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 802 853	-3 253 733
Årets resultat		-22 406	-164 121
Summa fritt eget kapital		-3 825 259	-3 417 853
SUMMA EGET KAPITAL		4 255 942	4 278 348
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 858 805	3 983 565
Leverantörsskulder		46 771	46 178
Skatteskulder		13 190	10 489
Övriga kortfristiga skulder		39 812	42 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	290 945	270 245
Summa kortfristiga skulder		4 249 523	4 353 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 505 465	8 631 601

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 155	-108 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 360	183 332
	308 515	75 332
Erhållen ränta	6 763	1 385
Erlagd ränta	-153 955	-57 251
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161 323	19 466
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 223	8 626
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 661	41 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 761	69 676
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 760	-138 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 760	-138 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	55 001	-68 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	554 168	623 052
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	609 169	554 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Vasa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	556 044	361 514
Hysesintäkter lokaler, moms	799 988	808 084
Deb. fastighetsskatt, moms	86 420	0
Pantsättningsavgift	1 575	2 657
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	8 890	4 428
Öres- och kronutjämning	1	19
Summa	1 455 544	1 176 702

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	1 912
Städning enligt avtal	44 944	41 909
Städning utöver avtal	0	3 176
Hissbesiktning	1 434	1 368
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 491	0
Brandskydd	2 200	7 344
Gårdkostnader	6 312	11 728
Gemensamma utrymmen	2 680	0
Serviceavtal	14 581	14 408
Förbrukningsmaterial	8 258	45 934
Summa	89 900	127 779

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	75 656
Tvättstuga	7 035	21 633
Dörrar och lås/porttele	5 060	1 721
VVS	79 780	144 447
Värmeanläggning/undercentral	0	12 046
Hissar	45 950	8 981
Balkonger/altaner	7 531	0
Vattenskada	0	6 071
Summa	145 356	270 554

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	51 115	0
Elinstallationer	211 327	0
Summa	262 442	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	41 882	39 059
Uppvärmning	233 054	207 532
Vatten	57 698	104 867
Sophämtning/renhållning	28 117	22 821
Summa	360 751	374 279

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 440	31 297
Kabel-TV	37 967	38 130
Fastighetsskatt	107 077	106 167
Summa	162 484	175 594

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	693
Revisionsarvoden extern revisor	15 894	13 803
Styrelseomkostnader	0	1 477
Fritids och trivselkostnader	5 096	2 000
Föreningskostnader	7 759	9 576
Studieverksamhet	0	875
Förvaltningsarvode enl avtal	63 817	62 021
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	3 140
Administration	2 242	8 684
Konsultkostnader	19 120	46 605
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
Summa	126 096	153 164

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	154 324	57 506
Summa	154 324	57 506

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 388 882	11 388 882
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 388 882	11 388 882
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 317 087	-3 133 755
Årets avskrivning	-183 360	-183 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 500 447	-3 317 087
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 888 434	8 071 794
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 887 300</i>	<i>1 887 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 765 000	19 765 000
Taxeringsvärde mark	41 477 000	41 477 000
Summa	61 242 000	61 242 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 221	148 221
Utgående anskaffningsvärde	148 221	148 221
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-148 221	-148 221
Utgående avskrivning	-148 221	-148 221
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 523	3 639
Klientmedel	0	504 085
Transaktionskonto	404 416	0
Borgo räntekonto	202 012	47 389
Summa	611 951	555 113

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	Lånet löst	0,00 %	-	40 760
SEB	2024-06-28	5,18 %	1 202 500	1 202 500
SEB	2024-06-28	5,18 %	1 116 680	1 116 680
SEB	2024-06-28	5,18 %	892 625	892 625
SEB	2024-11-28	5,17 %	22 500	52 500
SEB	2024-09-28	5,12 %	624 500	678 500
Summa			3 858 805	3 983 565
Varav kortfristig del			3 858 805	3 983 565

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 566 305 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 633	1 264
Förutbet hyror/avgifter	289 312	268 981
Summa	290 945	270 245

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 316 465	4 316 465

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat att genomföra omläggning av tak under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Johansson
Ordförande

Bladimir Vazquez
Tjänstgörande suppleant

Louise Widmark Tuve
Styrelseledamot

Stig Lennart Löfgren
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Vasa, org.nr 716419-7274.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra Vasa för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 BRF Norra Vasa för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson