

Årsredovisning

för

Brf Norrhamnen

769609-7380

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Brf Norrhamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Historik

Brf Norrhamnen bildades av boende i fastigheten Båten 5 och Skepparen 20 under våren 2003. Föreningen registrerades den 25 juni 2003. Sedermera delades denna, varvid en ny förening bildades för de boende i Skepparen 20. Från den 5 oktober 2004 består Brf. Norrhamnen av boende i Båten 5. Den 16 oktober 2004 slutförde Brf. Norrhamnen förvärvet av fastigheten Båten 5 i Vaxholms kommun från säljaren JM AB, 1,5 år efter det ursprungliga bildandet. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 18875825 kronor. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Ekonomisk Grundsyn

I samband med regeländringar (K2-K3) för hur bostadsrättsföreningar får hantera avskrivningar på sina fastigheter aktualiserades frågan om hur man skall analysera en bostadsrättsförenings resultat. Orsaken till detta är att avskrivningar har så stor påverkan på resultatet i en bostadsrättsförening. Kassaflödesanalys är ett mer passande sätt att bedöma föreningens ekonomiska resultat. Kassaflöde är en metod som bortser från avskrivningar. Vilket ger en god indikation om föreningens tillstånd.

Till skillnad från de flesta företag är inte bostadsrättsföreningens verksamhet vinstdrivande utan dess uppgift är att förvalta fastigheten och föreningen på bästa sätt. Syftet är på sikt öka det totala värdet av bostadsrättsföreningen och därmed de enskilda bostäderna.

För en bostadsrättsförening precis som för företag är det viktigt att ha en ekonomi i balans. Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen har möjlighet att spara till framtida underhåll, amortera eller sänka sina avgifter. Ett negativt kassaflöde innebär att föreningen troligen behöver öka sina månadsavgifter eller i framtiden låna till kommande underhåll. Eller en kombination.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholms kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Per-Ove Ejheden	Ordförande	2025
Susanne Karlsson	Ledamot	2025
Sara Forell	Ledamot	2026
Mikael Iván	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fram till årsstämman 2024-05-02 bestod styrelsen av:

Tommy Welander	Ordförande	2024
Mikael Iván	Ledamot	2024
Susanne Karlsson	Ledamot	2025
Per-Ove Ejheden	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Jennifer Eerola Fors

Valda t.o.m. årsstämman
2025

Fram till årsstämman 2024-05-02 var valda suppleanter:

Sara Forell

Valda t.o.m. årsstämman
2024

Sammanträden

Ordinarie stämma hölls den 2 maj 2024.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 12 protokollförda möten

Ordinarie revisorer

Sylvia Ceamanos	Sonora Revision AB
Per Högberg	Intern revisor
Beatrice Fejde	Sonora Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025 avgått pga personliga skäl
2025
2025 på extra årsmöte

Valberedning

Eva Högberg	(sammankallande)
Hans-Åke Jansson	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Båten 5 i Vaxholm. Markareal för tomten uppgår till 1963 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1352 kvadratsmeter. Byggnaderna, som ursprungligen uppfördes 1981, innehåller totalt 13 bostadslägenheter.

Försäkring

Fästigheten är fullvärdes försäkrad via bostadsrätternas fastighetsförsäkring, hanterad av Söderberg&Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2024-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 8.815.938 kronor. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgifter om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lån m.m. redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 30.000.000 kronor fördelat enligt följande:

Byggnad	17.400.000
Mark	12.600.000

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsperioden handlagts av Vaxholms Bokföringsbyrå AB, org.nr 556442-6384

Övriga huvudleverantörer till föreningen är:

Vaxholms Värmeservice AB, Bild AT se AB, E-on, Roslagsvatten AB (vatten & hushållssopor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förvaltningsavtalet med Nabo sagts upp och upphör per 20241231.

Föreningens revisor Sylvia Ceamanos som var vald fram till årsstämma 2025 har av personliga skäl avsagt sig uppdraget. Beatrice Fejde som också är auktoriserad revisor och jobbar på Sonora Revision samma revisionsbyrå som Sylvia har accepterat att ta över uppdraget och blev vald på extra årsstämma.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2024-12-31 totalt 25 medlemmar, 2023-12-31 var medlemsantalet 25.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 0 (0) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	915	914	941	899	834
Resultat före avskrivningar	404	488	401	493	502
Resultat efter finansiella poster	-185	-72	-154	-1 590	-53
Soliditet (%)	59,0	59,3	56,7	56,6	66,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	597	597	584	543
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 521	6 565	7 349	7 393	3 410
Sparande per kvm (kr/kvm)	217	270	322	343	294
Räntekänslighet (%)	10,9	11,0	12,3	12,7	6,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	92	89	87	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Resultat efter avskrivningar	1	86	-1	-1 459	86
Resultat efter avskrivningar	1	86	-1	-1 459	86

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 984 825	2 155 541	716 169	-4 677 457	-72 126	13 106 952
Disposition av föregående års resultat:			90 000	-162 126	72 126	0
Årets resultat					-185 269	-185 269
Belopp vid årets utgång	14 984 825	2 155 541	806 169	-4 839 583	-185 269	12 921 683

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 839 584
årets förlust	-185 269
	-5 024 853

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enl.stadgar	90 000
i ny räkning överföres	-5 114 853
	-5 024 853

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	915 173	914 173
Övriga intäkter		1 000	0
		916 173	914 173
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	3	-512 517	-425 850
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-402 777	-402 777
		-915 294	-828 627
Rörelseresultat		879	85 546
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 659	20 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 807	-178 577
		-186 148	-157 672
Resultat efter finansiella poster		-185 269	-72 126
Resultat före skatt		-185 269	-72 126
Årets resultat		-185 269	-72 126

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

19 819 518

20 222 295

19 819 518

20 222 295

Summa anläggningstillgångar

19 819 518

20 222 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och vattenfordringar

5 342

34 963

Övriga fordringar

11 041

10 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 5

21 547

33 740

37 930

79 464

Kassa och bank

2 036 497

1 796 702

Summa omsättningstillgångar

2 074 427

1 876 166

SUMMA TILLGÅNGAR

21 893 945

22 098 461

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 984 825	14 984 825
Uppåtelseavgifter	2 155 541	2 155 541
Fond för yttre underhåll	806 169	716 169
	17 946 535	17 856 535

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-4 839 584	-4 677 457
Årets resultat	-185 269	-72 126
	-5 024 853	-4 749 583
Summa eget kapital	12 921 682	13 106 952

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	4 467 500	4 587 500
Summa långfristiga skulder		4 467 500	4 587 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 348 438	4 288 438
Leverantörsskulder		506	519
Övriga skulder		1 280	1 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	154 539	113 266
Summa kortfristiga skulder		4 504 763	4 404 009

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 893 945

22 098 461

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-185 269

-72 126

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

402 777

402 777

Betald skatt

-425

-594

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

217 083

330 057

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

29 621

1 795

Förändring av kortfristiga fordringar

11 832

-15 172

Förändring av leverantörsskulder

-13

-6 778

Förändring av kortfristiga skulder

41 271

-12 708

Kassaflöde från den löpande verksamheten

299 794

297 194

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-60 000

-1 060 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 000

-1 060 000

Årets kassaflöde

239 794

-762 806

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 796 702

2 559 509

Likvida medel vid årets slut

2 036 496

1 796 703

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	807 732	807 732
Vatten	107 441	106 441
	915 173	914 173

I årsavgiften ingår inte vatten utan det faktureras separat baserat på faktisk faktura.
I årsavgiften ingår inte el eller värme.

Not 3 Specifikation övriga kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighet	76 394	34 090
Trädgård	11 744	14 261
Trivsel och säkerhet	1 022	500
El	5 368	6 751
Vatten och avlopp	166 035	118 052
Avfallshantering	35 736	31 195
Försäkringskostnader	50 364	45 505
Kabel-TV	0	11 344
Fastighetsskatt	21 190	20 657
Revisionsarvode extern revisor	21 000	16 199
Bankkostnader	3 591	4 086
Serviceavgift till branschorganisation	4 240	4 240
Ek.förvaltning grundavtal	25 000	25 000
Ek.förvaltning utöver avtal	8 031	8 766
Fastighetsförvaltning grundavtal	71 967	69 980
Kostnader för styrelsemöten	8 400	12 789
Övriga kostnader	2 435	2 435
	512 517	425 850

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 517 538	24 517 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 517 538	24 517 538
Ingående avskrivningar	-4 295 243	-3 892 466
Årets avskrivningar	-402 777	-402 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 698 020	-4 295 243
Utgående redovisat värde	19 819 518	20 222 295
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	30 000 000	30 000 000
Bokfört värde byggnader	15 204 368	15 606 145
Bokfört värde mark	4 615 150	4 616 150
	19 819 518	20 222 295

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Söderberg&Partner / försäkring	17 306	15 748
Bostadsrätterna	4 240	
Nabo		17 992
Ören	1	
	21 547	33 740

Not 6 Villkor för skulder till kreditinstitut

			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	4,10%	2025-07-02	2 488 438	2 488 438
Stadshypotek AB	1,00%	2026-12-01	2 122 500	2 122 500
SBAB	1,22%	2026-03-13	2 405 000	2 465 000
SBAB	4,11%	2025-01-02	1 800 000	1 800 000
Kortfristig del av långfristiga skulder			-4 348 438	-4 288 438
			4 467 500	4 587 500

De lån som har villkorsändringsdag under 2025 har redovisats som kortfristiga men finansieringen är långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Planerad amortering 60.000kr

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	25 790	7 839
Övriga upplupna kostnader	66 987	49 216
Förutbetalda avgifter	61 761	56 211
Öresutj	1	
	154 539	113 266

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för lån		
Fastighetsinteckning	11 143 000	11 143 000
	11 143 000	11 143 000

Föreningen innehar 8.639.000kr (8.639.000kr) i eget förvar.
Pantbrev totalt 19.782.000kr (19.782.000kr)

Vaxholm 2025-04-24



Per-Ove Ejhedén
Ordförande



Mikael Iván



Susanne Karlsson



Sara Forell

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 21 maj 2025*



Per Högberg
Revisor



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrhamnen

Org.nr 769609-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrhamnen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrhamnen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 21 maj 2015


Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor


Per Högberg
Förtroendevald revisor