

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Norrgården nr 2 i
Jönköping

716403-1853

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården nr 2 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Norrgården nr 2 i Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1982-05-07.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen har del i Samfällighetsföreningen Norrgården tillsammans med Bostadsrättsföreningen Norrgården 1.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Norrgården 2 som uppfördes 1982-84. Fastigheten består av 109 lägenheter och en lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Lovisagatan 211-363 (ojämna nummer)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
6	2	56,2-58,6
29	3	77-93,6
64	4	93,4-106,4
10	5	118,5

Total bostadsyta uppgår till 10 399,7m².

Föreningens lokalyta uppgår till 918m².

Föreningens lokal är anpassad för förskoleverksamhet och hyrs av Jönköpings Kommun, nuvarande kontrakt har kommande förlängningsdag 2028-09-30.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2048. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB Fastighetsförvaltning Göta AB.

Övriga avtal av väsentlig art

På fastigheten finns två servitut, servitut 1: ledning, servitut 2: kraftledning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

109 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-26:

Ann Johansson	Ordförande
Johanna Berggren	Ledamot
Per Sjögren	Ledamot
Olof Wernald	Ledamot
Emil Johansson	Ledamot
Andreas Lejon	Suppleant
Juan Robayo	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Viktor Friberg	Auktoriserad revisor
Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor, suppleant

Valberedning

Mats Gustavsson
Johan Högberg

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 258	6 928	6 619	6 270
Resultat efter finansiella poster	386	1 132	-34	1 388
Soliditet (%)	36,18	34,62	32,40	31,59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	616	587	559	532
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,30	87,58	87,63	87,97
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 640	2 746	2 852	2 958
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 873	2 989	3 104	3 219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	3,05	1,89	1,53
Räntekänslighet (%)	4,66	5,09	5,55	6,05
Sparande per kvm (kr/kvm)	258	223	253	229
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	159	139	127	122
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	274	261	235	248

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ut hissarna i höghusen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 461 650	9 972 127	3 587 103	1 132 120	17 153 000
Disposition av föregående års resultat:		573 000	559 120	-1 132 120	0
Årets resultat				386 158	386 158
Belopp vid årets utgång	2 461 650	10 545 127	4 146 223	386 158	17 539 158

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med stadgarna med minst 10 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 146 223
årets vinst	386 158
	4 532 381
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	588 000
i ny räkning överföres	3 944 381
	4 532 381

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 257 666	6 928 099
Övriga intäkter	3	85 726	42 812
		7 343 392	6 970 911
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 773 457	-3 829 498
Administrationskostnader	5	-243 920	-249 796
Löner och ersättningar	6	-228 307	-220 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 086 081	-729 346
		-6 331 765	-5 029 410
Rörelseresultat		1 011 627	1 941 501
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 146	156 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 616	-965 486
		-625 470	-809 382
Resultat efter finansiella poster		386 157	1 132 119
Årets resultat		386 158	1 132 120

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 981 821	43 572 902
		43 981 821	43 572 902
Summa anläggningstillgångar		43 981 821	43 572 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 951	10 998
Övriga fordringar		64 170	74 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328 206	308 952
		401 327	394 679
<i>Kassa och bank</i>		4 096 019	5 585 853
Summa omsättningstillgångar		4 497 346	5 980 532
SUMMA TILLGÅNGAR		48 479 167	49 553 434

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 461 650	2 461 650
Fond för yttre underhåll		10 545 127	9 972 127
		13 006 777	12 433 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 146 223	3 587 103
Årets resultat		386 158	1 132 120
		4 532 381	4 719 223
Summa eget kapital		17 539 158	17 153 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 014 980	16 901 980
Summa långfristiga skulder		8 014 980	16 901 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 866 353	14 179 353
Leverantörsskulder		274 763	346 883
Aktuella skatteskulder		13 576	15 795
Övriga skulder		258	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	770 079	956 423
Summa kortfristiga skulder		22 925 029	15 498 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 479 167	49 553 434

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		386 158	1 132 120
Justeringar för avskrivningar		1 086 081	729 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 472 239	1 861 466
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 649	-37 462
Förändring av leverantörsskulder		-72 120	-18 279
Förändring av kortfristiga skulder		-188 304	193 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 205 167	1 999 274
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 495 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 495 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde		-1 489 833	799 274
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 585 853	4 786 579
Likvida medel vid årets slut		4 096 019	5 585 853

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
Fasad	100
VA, Värme och el inkl stammar	50
Balkonger	30-50
Tak	40
Fönster	40
Hissar	40
Ventilation	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Norrgården 2 består av flera olika typer av fastigheter vilket gör att varje fastighetstyp är uppdelad i komponenter. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 411 036	6 105 468
Hysesintäkter lokaler	681 008	671 948
Laddkostnader	31 142	15 543
Intäkter garage och parkeringsplatser	134 480	135 140
	7 257 666	6 928 099

I föreningens årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	13 230	5 732
Pantsättningsavgift	9 393	11 841
Återbäring Länsförsäkringar	24 666	10 691
Övriga intäkter	38 437	14 548
	85 726	42 812

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	266 445	200 517
Värme	945 512	899 961
Vatten	589 966	471 049
Renhållning	186 157	237 616
Försäkring	253 419	238 454
Bredband	278 360	274 896
Förbrukningsmaterial	36 345	31 178
Fastighetsskötsel	492 660	465 708
Laddstolpar	12 017	19 572
Övriga fastighetskostnader	15 629	91 818
Snöröjning	7 661	0
Kostnader i samfälligheten	20 853	22 609
	3 105 024	2 953 378
Reparationer och underhåll	1 444 217	662 740
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	224 216	213 380
	4 773 457	3 829 498

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	182 088	174 852
Revision	17 813	17 500
Övriga förvaltningskostnader	44 019	57 444
	243 920	249 796

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Rese- och övrig kostnadsersättning	2 275	3 175
Arbetsgivaravgifter	49 632	45 695
	228 307	220 770

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 042 266	62 042 266
Inköp	1 495 000	
Försäljningar/utrangeringar	-131 315	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 405 951	62 042 266
Ingående avskrivningar	-18 469 364	-17 740 018
Försäljningar/utrangeringar	131 315	
Årets avskrivningar	-1 086 081	-729 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 424 130	-18 469 364
Utgående redovisat värde	43 981 821	43 572 902
Taxeringsvärden byggnader	125 790 000	117 731 000
Taxeringsvärden mark	53 840 000	50 840 000
	179 630 000	168 571 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 6703	2,6	2026-01-02	2 153 408	2 153 408
Stadshypotek 4425	2,6	2026-01-02	4 929 244	4 929 244
Stadshypotek 292790	0,91	2026-09-01	8 787 000	8 787 000
Stadshypotek 301696	2,6	2026-03-03	5 896 701	6 996 701
Stadshypotek 306362	2,84	2027-09-01	8 114 980	8 214 980
			29 881 333	31 081 333
Kortfristig del av långfristig skuld			21 866 353	14 179 353

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 1 200 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	75 234	83 721
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	168 229	175 415
Förutbetalda avgifter	526 616	697 287
	770 079	956 423

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Norrgården 2	58 759 000	58 759 000
	58 759 000	58 759 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Ann Johansson
Ordförande

Johanna Berggren

Olle Wernald

Emil Johansson

Per Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:20

SENT BY OWNER:

Ann Lilja · 23.04.2026 16:01

DOCUMENT ID:

Byx6XUoP6-e

ENVELOPE ID:

SkTmliPpZe-Byx6XUoP6-e

DOCUMENT NAME:

036 Årsredovisning Norrgården 2 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

3d45185ca28d705ef4a11765277394948c95532b69bb3
e26d9efb9431858508b18f1b8fe24c305369222c1dfc9f4
c9badd009c06cacd7d674b617d56cdee3ca4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Kerstin Elisabet Johansson annastaria@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:46 23.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/22) IP: 83.252.216.90
2. PER KENNETH SJÖGREN per.sjogren69@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:01 23.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/24) IP: 83.252.217.136
3. Olof Wernald olle.wernald@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:01 23.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/31) IP: 83.252.188.0
4. Emil Glenn Johansson emjoh92@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:43 24.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/16) IP: 83.252.191.156
5. JOHANNA BERGGREN johannaberggren82@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:51 27.04.2026 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/02) IP: 94.191.153.51
6. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:20 28.04.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 146.66.236.173

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Norrgården 2 i Jönköping Org.nr. 716403-1853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrgården 2 i Jönköping för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsföreningen Norrgården 2 i Jönköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, 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, viktiga 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:22

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 28.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:

ByeyfGC6abl

ENVELOPE ID:

SkJzGApp-g-ByeyfGC6abl

DOCUMENT NAME:

RB Norrgården 2.pdf

2 pages

SHA-512:

ac6fd21ab25ab69ee4e0bde5bd9369752dafc5172f274e
04387f3ef2aacd5f8772047716b4bfbc977d68c8db68bf
d9b7adb3bee4753dd5c9ebc5fefa4c403f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VIKTOR FRIBERG	Signed	28.04.2026 08:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20)
viktor@fribergrevision.se	Authenticated	28.04.2026 08:22	Low	IP: 146.66.236.173

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed