

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Norrgården i
Jönköping**

716403-1606

Räkenskapsåret

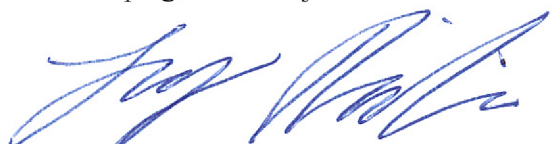
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Norrgården i Jönköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 18 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 18 maj 2026



Jesper Ritheim

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Norrgården i
Jönköping**

716403-1606

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården 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 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 1980-11-28.

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.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Norrgården 1 och 4 i Jönköping som uppfördes 1980-83. Fastigheten består av 107 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Lovisagatan 101-209, Jönköping

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
7	2	56,2 - 58,6
40	3	77 - 93,6
50	4	93,4 - 112,3
10	5	118,5

Total bostadsyta uppgår till 9 985 m².

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2074. 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 av HSB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 171 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

107 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet Socialförsäkringsbalken (2010:110) . Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-06:

Jesper Ritheim	Ordförande
Anders Beckman	Ledamot
Thomas Johansson	Ledamot
Marcus Privén	Ledamot
Malin Renström	Ledamot
Youssef Ammar	Suppleant
Sunita Hallgren	Suppleant
Inger Malmgren	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Sandra Hvitman, BDO	Auktoriserad revisor
---------------------	----------------------

Valberedning

Carl-Johan Nyblom	Sammanställande
Malin Helmer	
Mari Karlsson	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 399	7 064	6 738	6 495
Resultat efter finansiella poster	1 193	1 288	1 227	427
Soliditet (%)	31,83	29,55	26,27	21,40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	712	679	647	624
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,66	95,90	99,67	99,92
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 494	2 573	2 662	3 044
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 494	2 573	2 662	3 044
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,73	1,66	1,03
Sparande per kvm (kr/kvm)	281	274	270	251
Räntekänslighet (%)	3,50	3,79	4,11	4,88
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	187	186	157
Driftkostnader (kr/kvm)	337	328	310	298

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har takbyte höghus 117 gjorts inkluderar även byte av stuprör, målning och plåtarbeten.
Ny häck mot radhus 103 & 105 samt påfyllning av jord på alla häckar på området.
Köpt in nytt löpband till gymmet och nya infotavlor på området.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 194 830	10 693 368	-2 999 411	1 288 081	11 176 868
Disposition av föregående års resultat:		573 000	715 081	-1 288 081	0
Årets resultat				1 193 162	1 193 162
Belopp vid årets utgång	2 194 830	11 266 368	-2 284 330	1 193 162	12 370 030

Avsättning yttre fond 10 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 284 330
årets vinst	1 193 162
	-1 091 168
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	588 000
i ny räkning överföres	-1 679 168
	-1 091 168

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	7 398 608	7 063 663
Övriga intäkter	3	31 506	25 379
		7 430 114	7 089 042
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 259 480	-4 015 599
Administrationskostnader	5	-259 288	-263 601
Löner och ersättningar	6	-384 822	-324 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 331	-889 268
		-5 799 921	-5 492 831
Rörelseresultat		1 630 193	1 596 211
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 496	143 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 527	-451 681
		-437 031	-308 130
Resultat efter finansiella poster		1 193 162	1 288 081
Årets resultat		1 193 162	1 288 081

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 671 536	31 983 151
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	112 500	131 250
Inventarier, verktyg och installationer	9	73 097	0
		32 857 133	32 114 401
Summa anläggningstillgångar		32 857 133	32 114 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 820	1 432
Övriga fordringar		334 329	201 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 676	233 069
		599 826	436 201
<i>Kassa och bank</i>		5 406 514	5 272 481
Summa omsättningstillgångar		6 006 340	5 708 682
SUMMA TILLGÅNGAR		38 863 473	37 823 083

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 194 830

2 194 830

Fond för yttre underhåll

11 266 368

10 693 368

13 461 198

12 888 198

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 284 330

-2 999 411

Årets resultat

1 193 162

1 288 081

-1 091 168

-1 711 330

Summa eget kapital

12 370 030

11 176 868

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 562 787

24 804 939

Summa långfristiga skulder

15 562 787

24 804 939

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

9 342 152

887 152

Leverantörsskulder

708 484

117 301

Aktuella skatteskulder

20 610

10 552

Övriga skulder

3 453

7 247

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

855 957

819 024

Summa kortfristiga skulder

10 930 656

1 841 276

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 863 473

37 823 083

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 193 162

1 288 081

Justeringar för avskrivningar

896 331

889 268

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

2 089 493

2 177 349

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-163 625

-90 610

Förändring av leverantörsskulder

591 183

-265 530

Förändring av kortfristiga skulder

43 197

49 106

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 560 248

1 870 315

Investeringsverksamheten

Anskaffning av materiella anläggningstillgångar

-1 639 063

-86 892

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 639 063

-86 892

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-787 152

-887 152

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-787 152

-887 152

Årets kassaflöde

134 033

896 271

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 272 481

4 376 210

Likvida medel vid årets slut

5 406 514

5 272 481

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot fg år.

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
VA inkl stammar	50
Värmeanläggning och stammar	50
Fasad	50
El inkl stammar	40
Tak	40
Fönster	50
Ventilation	25
Dörrar	30
Hissar	33
Balkonger	50
Styr och övervakning	15
Miljöstation	25
Laddstolpar	10

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, uträngas 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	6 932 583	6 602 505
Hyresintäkter uthyrningsrum	10 800	15 900
Intäkter garage och parkeringsplatser	237 750	228 200
Internet	175 050	173 800
Elkostnader laddstolpar moms	8 125	10 988
Andrahandsavgift	0	2 190
Övriga debiterade kostnader	12 180	12 080
Laddstolpe	22 120	18 000
	7 398 608	7 063 663

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	7 350	14 330
Pantsättningsavgift	8 202	10 314
Övriga intäkter	15 954	735
	31 506	25 379

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	444 381	417 094
Värme	985 767	930 955
Vatten	597 943	523 485
Renhållning	231 304	277 400
Försäkring	175 569	165 216
Kabel-TV	202 500	224 454
Övriga fastighetskostnader	43 688	64 026
Internet	94 047	65 862
Förbrukningsmaterial	61 511	102 236
Fastighetsskötsel entreprenad	441 894	416 634
Kostnader i samfälligheten	20 853	22 609
Snöröjning och sandning	9 964	21 219
Bevakningskostnader	52 337	46 846
	3 361 758	3 278 036
Reparationer och underhåll	713 254	563 153
Fastighetsavgift	184 468	174 410
	4 259 480	4 015 599

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	181 548	172 920
Revision	19 625	18 875
Tele- och datakommunikation	7 912	7 651
Övriga förvaltningskostnader	50 203	64 155
	259 288	263 601

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	205 800	200 590
Övriga arvoden projekt	0	3 885
Löner fastighetsskötsel	108 040	67 710
Arbetsgivaravgifter	70 982	52 178
	384 822	324 363

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 373 068	45 286 176
Inköp	1 639 063	86 892
Försäljningar/utrangeringar	-51 720	0
Omklassificeringar	-86 892	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 873 519	45 373 068
Ingående avskrivningar	-13 389 917	-12 519 399
Försäljningar/utrangeringar	51 720	0
Omklassificeringar	5 106	0
Årets avskrivningar	-868 892	-870 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 201 983	-13 389 917
Utgående redovisat värde	32 671 536	31 983 151
Taxeringsvärden byggnader	118 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden mark	51 400 000	49 200 000
	169 400 000	158 200 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 500	187 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 500	187 500
Ingående avskrivningar	-56 250	-37 500
Årets avskrivningar	-18 750	-18 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 000	-56 250
Utgående redovisat värde	112 500	131 250

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	762 587	762 587
Försäljningar/utrangeringar	-762 587	0
Omklassificeringar	86 892	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 892	762 587
Ingående avskrivningar	-762 587	-762 587
Försäljningar/utrangeringar	762 587	0
Omklassificeringar	-5 106	0
Årets avskrivningar	-8 689	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 795	-762 587
Utgående redovisat värde	73 097	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 415323	3,21	2029-12-30	4 100 000	4 250 000
Handelsbanken 2524259	4,27	2028-03-01	2 022 649	2 074 649
Handelsbanken 96749	0,70	2026-01-30	8 765 000	9 025 000
Handelsbanken 254264	3,73	2028-03-01	4 726 234	4 826 234
Handelsbanken 172249	1,28	2027-01-30	5 291 056	5 516 208
			24 904 939	25 692 091
Kortfristig del av långfristig skuld			9 342 152	887 152

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 837 152 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	65 337	44 681
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	208 126	195 371
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	582 494	578 972
	855 957	819 024

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 1 och 4	41 951 000	41 951 000
	41 951 000	41 951 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Jesper Ritheim
Ordförande

Malin Renström

Marcus Privén

Thomas Johansson

Anders Beckman

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

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:19

SENT BY OWNER:

Ann Lilja · 23.04.2026 13:33

DOCUMENT ID:

HkIGYXFwTWx

ENVELOPE ID:

BkzFmYva-x-HkIGYXFwTWx

Document history

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Norrgården 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

32357ce2c09831b6bd2171f412094c0443efd5b0b86772

5a4e1a24ccc125493522e47a15b059d5c0b607618825af

02765ba3bbc7c2fce6fce0b7d85cca0d005c

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. JESPER ANDERS RITHEIM jesper.ritheim@sharp.eu	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:35 23.04.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/02) IP: 212.247.51.186
2. MARCUS PRIVÉN marcuspriven@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:28 24.04.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/31) IP: 46.235.239.104
3. MALIN RENSTRÖM malin.renstrom@jonkopin g.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 13:13 23.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/23) IP: 85.188.73.3
4. Anders Tommy Beckman anders.t.beckman@gmail. com	 Signed Authenticated	25.04.2026 19:36 23.04.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/18) IP: 94.191.136.241
5. BO THOMAS WILHELM J OHANSSON tomp1973@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:23 27.04.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/03) IP: 46.235.239.29
6. Sandra Clara Ellen Hvitma n sandra.hvitman@bdo.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:19 28.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 217.119.170.26

* 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 i Jönköping
Org.nr. 716403-1606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrgården 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 revisionssed 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 upphöra med 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 i Jönköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jönköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:18

SENT BY OWNER:

Sandra Hvitman · 28.04.2026 14:51

DOCUMENT ID:

BJez_6QC6Zg

ENVELOPE ID:

BJMdTmC6bl-BJez_6QC6Zg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Norrgården.pdf

2 pages

SHA-512:

043da6b68c831839419e418d2a010d93d826d356dba3c
405ca78fbc5633f50e7eb9b448ef0ef0debe4243d2a0cf6f
baea7dcc0ea8157021bee539af63186461b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Clara Ellen Hvitman	Signed	28.04.2026 19:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18)
an				
Sandra.Hvitman@bdo.se	Authenticated	28.04.2026 19:17	Low	IP: 2001:2044:17:5d80:d171:6b09:3e89:25e2

* 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

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