



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Liden 5-23

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. 20

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 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
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2023.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 143 bostadsrätter om totalt 13 101 kvm 3 lokaler och 6 bostadsrättslokaler om totalt 2 550 kvm varav uthyrd 1 205 kvm och 1 213 kvm bostadsrättslokaler.

Styrelsens sammansättning

Jan Ingemar Johansson	Ordförande
Åsa Klintell	Sekreterare
Marie Björkman	Vice ordförande
Mikael Andersson	Kassör
Jan Eilert Nilsson	Styrelseledamot
Marcus Toremar	Styrelseledamot
Per Magnus Dahlberg	Styrelseledamot
Johan Seevers	Suppleant
Mona Falk Bergenheim	Suppleant
Lenny Lämber	Suppleant

Valberedning

Lars-Åke Blomqvist sammankallade
Annika Nyman
Ralf Persson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Rickard Sahlsten Internrevisor
Peter Ahlström Internrevisor
Andreas Törnblom Internrevisor Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Reparation av beläggning på gården
Byte till led-belysning i källargångar samt div mindre rum
Reparation av kakel på väggar i tvättstuga II
Byte av larmsändare i brandlarmcentral till 4G
Byte till 155 LoRa Holley radioelmätare samt LoRa gateway inkl router och antenn
Ombyggnad av ventilationsagregat i NL 17
Reparation av garageportar
- 2022-2023** ● Solpaneler på tak - Helt klar sep 2023
- 2022** ● Byte expansionskärl
Målning av yttertak
Utökning av laddplatser för bilar
Nya branddetektorer i samtliga lägenheter
Lekutrustning gården
- 2021** ● Digitala infoskärmar i entréer
Målning av källargång 17-23 samt fönster i tvättstugekorridor
Fler cykelställ vid NL7
Guns uteplats
Uppdatering av skalskydd vid entréer
Ny led-belysning Garage

2020-2021	● Renovering av trapphus
2020	● Utbyte av belysningsarmaturer vid entréer samt vid parkering Ny markbelysning i trädgård Nya LED-armaturer på stolpar i trädgården Nya LED-armaturer i hissmaskinrum Energideklaration OVK - Godkänd
2019	● Installation av 12 billaddplatser i garaget
2018-2019	● Infodring (relining) av avloppsrör
2018	● Upprustning av dörrar och dörrpartier - Uppgång 17-23 Utbyte av tvättmaskin samt renovering av torkrum Grindar i portal och nytt porttelefonsystem
2017	● Ny inklädnad av rör för sopsug och upprustning av dörrar och dörrpartier - Uppgång 7-15
2015-2016	● Fönster- o fasadrenovering
2014	● Renovering av uthyrd lokal Utvidgning o renovering återvinningsrum NL 7
2013	● Rep utomhusparkering Reparation terrasser 6:vån
2011	● Oljning av fönster Ventilation
2010	● Nytt papptak på nedre taket
2009	● Sopsugsanläggning
2008	● Nytt låssystem - nytt bytt till låsbrickor
2006-2007	● Reparation gårdsbjälklag - Reparation av bef. gårdsbjälklag
2003-2004	● Fönster och fasadrenovering
1997	● Hissrenovering
1994	● Ombyggnad av tvättstugan
1992	● Renovering av fönster och fasad
1981	● Nya balkonger - Fronter

Avtal med leverantörer

El-energi	Vattenfall
Nya el-mätare	Homesolution
Hiss service avtal	Vinga Hiss AB
Rätt till ursprungsgaranti för el	Energimyndigheten
Tvätt av kärl i återvinnings rummet	Göteborgs Kärltvätt
Besiktning av expansionskärl i UC vart annat år	Dekra

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har anlitat advokatfirman Wistrand AB att föra föreningens talan i tomträttsmål 4281-22 mot kommunen. Förhandlingar med Mark o miljödomstolen har inte påbörjats ännu. Föreningens advokat Wistrand har svarat på kommunens överklagan och målet kommer att avvakta ett annat mål i Stockholm (Smyrna-målet) som kommer att tas upp av Högsta domstolen. Därför har vi begärt att vårt tomträttsmål får vilandeförklaring tills dom har kommit i Smyrna-målet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen beslutade att höja avgifterna med 15% samt garageplatser och parkeringsplatser med 3%. Föreningen har amorterat ett lån på 1,6 miljoner.

Förändringar i avtal

Energileverantör el från 1 november är Vattenfall på ett år med fast pris på 84 öre/kWh.
Från årsskiftet 2024 utför Vinga Hiss AB service på våra 10st hissar.
Avtal med Kärltvätt AB är tecknat med tvätt av återvinningskärl två ggr/år.
Avtal med Homesolution om avläsning av el-mätare är uppdaterat efter nyinstallationen av radiobaserad avläsning.

Övriga uppgifter

I uppgång 19 där lokal 1014 förvandlats till 4 lägenheter av exploatör Calere är 3 lägenheter sålda och inflyttade. En lägenhet återstår att sälja. Vid försäljning blir nya lägenhetsinnehavare medlemmar i föreningen. Lokal 1004 har inte kunnat hyras ut under 2 års tid, intresset har varit näst intill obefintligt. Styrelsen beslutade därför att ta fram bygglov för två lägenheter och bygglovet är beviljat av Stadsbyggnadskontoret. Bygglovet kommer att ligga till underlag för styrelsen vid förfrågan till exploatörer att omvandla lokalen till 2 st lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 216 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 222 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	11 514 214	11 421 763	11 053 398
Resultat efter fin. poster	-1 451 525	-822 406	-498 723	485 670
Soliditet (%)	52	53	53	53
Yttre fond	13 329 566	11 751 848	12 035 642	10 921 622
Taxeringsvärde	453 200 000	448 400 000	427 200 000	427 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 654	1 750	1 970	1 979
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 513	1 735	1 739	1 747
Sparande per kvm totalyta, kr	244	264	295	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	39	42	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	82	90	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	21	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	145	145	153	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	0,80	-	-
Räntekänslighet (%)	2,18	-	-	-

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.

Kostnader för el (totalt 422 838 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar på över 3 miljoner för 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	25 578 553	-	-	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	-	-	3 540 463
Fond, yttre underhåll	11 751 848	-1 361 711	2 939 429	13 329 566
Balanserat resultat	-9 046 955	539 305	-2 939 429	-11 447 079
Årets resultat	-822 406	822 406	-1 451 525	-1 451 525
Eget kapital	31 001 503	0	-1 451 525	29 549 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 507 650
Årets resultat	-1 451 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 939 429
Totalt	-12 898 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 924 000
Balanseras i ny räkning	-10 974 603

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	12 624 280	11 514 214
Övriga rörelseintäkter	3	62 138	237 256
Summa rörelseintäkter		12 686 418	11 751 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 337 362	-7 719 893
Övriga externa kostnader	9	-1 813 761	-1 212 998
Personalkostnader	10	-244 501	-123 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 340 771	-3 319 393
Summa rörelsekostnader		-13 736 396	-12 375 782
RÖRELSERESULTAT		-1 049 978	-624 313
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 849	4 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-420 396	-202 964
Summa finansiella poster		-401 547	-198 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 451 525	-822 406
ÅRETS RESULTAT		-1 451 525	-822 406

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		977 800	977 800
Summa immateriella anläggningstillgångar		977 800	977 800
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	46 210 834	49 540 588
Maskiner och inventarier	13	1 782 895	1 793 912
Summa materiella anläggningstillgångar		47 993 729	51 334 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 971 529	52 312 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		202 712	-19 572
Övriga fordringar	15	7 084 337	6 196 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	358 814	408 963
Summa kortfristiga fordringar		7 645 863	6 586 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 645 863	6 586 189
SUMMA TILLGÅNGAR		56 617 393	58 898 489

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 119 016	29 119 016
Fond för yttre underhåll		13 329 566	11 751 848
Summa bundet eget kapital		42 448 582	40 870 864
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 447 079	-9 046 955
Årets resultat		-1 451 525	-822 406
Summa ansamlad förlust		-12 898 603	-9 869 361
SUMMA EGET KAPITAL		29 549 978	31 001 503
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	16 600 000
Summa långfristiga skulder		0	16 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 674 495	8 732 835
Leverantörsskulder		833 781	773 343
Skatteskulder		23 057	95 369
Övriga kortfristiga skulder		180 972	115 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 355 109	1 580 014
Summa kortfristiga skulder		27 067 414	11 296 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 617 393	58 898 489

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 049 978	-624 313
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 340 771	3 319 393
	2 290 793	2 695 080
Erhållen ränta	18 849	4 871
Erlagd ränta	-417 774	-196 687
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 891 869	2 503 264
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-238 652	-276 259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	826 146	-132 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 479 363	2 094 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 272 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 272 403
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 658 340	-118 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 658 340	-118 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	821 023	-296 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 152 439	6 448 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 973 462	6 152 439

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Liden 5-23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, el, 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	1 - 10,02 %
Maskiner och inventarier	20 %

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	9 558 732	8 473 927
Årsavgifter lokaler	140 286	258 058
Årsavgifter lokaler, moms	541 200	487 777
Rabatter p-platser/garage	-762	0
Rabatter p-platser/garage moms	-364	0
Hysesintäkter lokaler, moms	1 713	1 545
Hysesintäkter garage	1 130 034	1 089 868
Hysesintäkter p-plats	408 107	410 661
Hysesintäkter förråd	1 332	1 000
Bredband	183 612	178 476
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 829	-1 689
El, moms	362 254	483 935
Laddbox	17 383	0
Elintäkter rörliga	48	0
Elintäkter laddstolpe	26 533	26 400
Elintäkter laddstolpe moms	54 136	20 464
Gemensamhetslokal	15 500	2 850
Övriga intäkter	3 200	0
Parkering	3 316	0
Administration	500	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	8 700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	88 200	44 850
Hysesintäkter, övrigt	2 700	0
Dröjsmålsränta	114	0
Pantsättningsavgift	18 912	25 358
Överlåtelseavgift	16 542	0
Administrativ avgift	5 500	0
Andrahandsuthyrning	17 413	10 666
Vidarefakturerade kostnader	15 266	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	6 000	0
Öres- och kronutjämnings	2	69
Summa	12 624 280	11 514 214

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	4 225
Övriga intäkter	1 398	27 494
Försäkringsersättning	45 603	190 601
Återbäring försäkringsbolag	15 137	14 936
Summa	62 138	237 256

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	18 102
Larm och bevakning	21 500	0
Städning enligt avtal	12 834	12 461
Hissbesiktning	14 952	6 592
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 299	15 752
Brandskydd	31 361	66 649
Bevakning	18 402	18 364
Gårdkostnader	68 240	7 388
Gemensamma utrymmen	4 014	25 142
Sophantering	7 533	3 007
Snöröjning/sandning	76 278	70 373
Serviceavtal	281 701	321 329
Mattvätt/Hyrmattor	44 037	56 140
Förbrukningsmaterial	24 721	34 837
Summa	612 873	656 136

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	22 140	0
Hyreslägenheter	32 875	0
Bostadsrättslägenheter	0	30 722
Hyreslokaler	0	4 318
Tvättstuga	24 996	33 337
Trapphus/port/entr	2 152	6 045
Sophantering/återvinning	3 600	26 101
Dörrar och lås/porttele	33 944	40 504
VVS	12 268	61 638
Värmeanläggning/undercentral	0	23 085
Ventilation	133 608	174 031
Elinstallationer	19 544	4 455
Tele/TV/bredband/porttelefon	74 196	43 667
Hissar	209 339	231 704
Tak	86 806	0
Fasader	103 971	0
Fönster	10 575	101 112
Balkonger/altaner	0	41 290
Vattenskada	69 029	664 050
Skador/klotter/skadegörelse	27 689	22 667
Summa	866 732	1 508 725

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	1 717 610	0
Tvättstuga	37 500	0
Värmeanläggning	0	128 440
Elinstallationer	168 890	0
Tak	0	1 233 271
Summa	1 924 001	1 361 711

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	558 108	564 758
Uppvärmning	1 334 950	1 198 151
Vatten	379 376	348 594
Sophämtning/renhållning	192 801	271 382
Grovsopor	108 499	4 927
Summa	2 573 733	2 387 812

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	176 412	158 271
Tomträttsavgäld	1 698 961	915 750
Bredband	83 347	176 347
Fastighetsskatt	401 303	555 141
Summa	2 360 023	1 805 509

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 920	4 056
Tele- och datakommunikation	30 660	23 560
Juridiska åtgärder	326 874	147 912
Inkassokostnader	1 075	3 561
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 883	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	0
Styrelseomkostnader	0	1 510
Fritids och trivselkostnader	10 191	1 652
Föreningskostnader	24 652	63 695
Studieverksamhet	0	1 186
Förvaltningsarvode enl avtal	847 957	823 264
Överlåtelsekostnad	14 442	0
Pantsättningskostnad	12 076	0
Övriga förvaltningsarvoden	8 855	0
Korttidsinventarier	1 495	0
Administration	278 528	48 568
Konsultkostnader	227 753	84 635
Bostadsrätterna Sverige	9 400	9 400
Summa	1 813 761	1 212 998

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	209 300	112 450
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	45 201	1 049
Summa	244 501	123 499

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	420 322	202 317
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	260
Övriga räntekostnader	71	387
Summa	420 396	202 964

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 274 069	90 777 694
Årets inköp	0	496 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 274 069	91 274 069
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 733 481	-38 428 635
Årets avskrivning	-3 329 754	-3 304 845
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 063 235	-41 733 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 210 834	49 540 588
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 000 000	174 000 000
Taxeringsvärde mark	276 200 000	274 400 000
Summa	453 200 000	448 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 102 571	326 543
Inköp	0	1 776 028
Utgående anskaffningsvärde	2 102 571	2 102 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-308 659	-294 111
Avskrivningar	-11 017	-14 548
Utgående avskrivning	-319 676	-308 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 782 895	1 793 912

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 776 028	0
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 776 028	1 776 028

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 298	3 971
Skattefordringar	63 076	0
Momsavräkning	501	40 388
Klientmedel	0	5 097 711
Transaktionskonto	5 905 288	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	7 084 337	6 196 798

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	13 393	325 504
Förutbet försäkr premier	94 498	83 459
Förutbet tomträtt	305 250	0
Förutbet bredband	6 257	0
Upplupna intäkter	-60 584	0
Summa	358 814	408 963

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-01-28	0,62 %	16 600 000	16 600 000
SEB	2024-01-28	4,53 %	3 074 495	3 152 835
SEB	2023-06-28	3,16%	0	1 580 000
SEB	2024-01-28	4,53%	4 000 000	4 000 000
Summa			23 674 495	25 332 835
Varav kortfristig del			23 674 495	8 732 835

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 282 795 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	646 734	60 476
Uppl kostn el	150 415	61 796
Uppl kostnad Värme	203 912	204 164
Uppl kostn räntor	14 970	12 348
Uppl kostn vatten	18 731	35 174
Uppl kostnad Sophämtning	0	39 079
Uppl kostnad arvoden	0	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 142
Förutbet hyror/avgifter	1 320 347	1 153 834
Summa	2 355 109	1 580 014

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 903 000	34 903 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Jan Eilert Nilsson
Styrelseledamot

Jan Ingemar Johansson
Ordförande

Marcus Toremar
Styrelseledamot

Marie Björkman
Vice ordförande

Mikael Andersson
Kassör

Per Magnus Dahlberg
Styrelseledamot

Åsa Klintell
Sekreterare

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

Peter Ahlström
Internrevisor

Rickard Sahlsten
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2024 19:32

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 11.04.2024 13:33

DOCUMENT ID:
rJEtqBre0

ENVELOPE ID:
S1xY9BreR-rJEtqBre0

DOCUMENT NAME:
Brf Norra Liden 5-23, 716443-9395 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Andersson roddarn@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 13:49 11.04.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/04) IP: 62.20.253.105
2. ÅSA KLINTELL aklintell@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 13:58 11.04.2024 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/12) IP: 98.128.209.187
3. Jan Ingemar Johansson j.ingemar.johansson@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:20 11.04.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/18) IP: 94.191.137.37
4. Per Magnus Dahlberg magnusdahlbergh@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:20 11.04.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/13) IP: 94.234.106.16
5. Marcus Toremar marcus@toremar.se	Signed Authenticated	11.04.2024 14:21 11.04.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/13) IP: 83.187.187.204
6. MARIE BJÖRKMAN mariebjorkman1975@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:24 11.04.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/27) IP: 212.247.183.190
7. Jan Eilert Nilsson eilert.nilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:33 11.04.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/17) IP: 94.254.62.144
8. RICKARD SAHLSTEN rickard.sahlsten@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 18:20 11.04.2024 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/08) IP: 98.128.209.172
9. HANS PETER AHLSTRÖM peter.ahlstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	11.04.2024 19:32 11.04.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/23) IP: 98.128.209.188

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

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

Organisationsnummer 716443-9395

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för kalenderåret den 1 januari till den 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lag eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (SFS 1995:1554)

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka:

- att resultat- och balansräkning fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 april 2024

Rickard Sahlsten

Peter Ahlström

Av föreningen valda revisorer



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 19:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 13:33

DOCUMENT ID:

BJZ4K9SrxC

ENVELOPE ID:

SJelKqHSxA-BJZ4K9SrxC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 20240404.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICKARD SAHLSTEN rickard.sahlsten@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 18:21 11.04.2024 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/08) IP: 98.128.209.172
2. HANS PETER AHLSTRÖM peter.ahlstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	11.04.2024 19:34 11.04.2024 17:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/23) IP: 98.128.209.188

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