

Årsredovisning 2023

Brf Norra Nova

769631-7374



HyB9E3ofR-SylcEhofA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Nova

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08 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
Krokslätt 33:9	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 477 kvm och 4 lokaler om 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 5934 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Alm	Ordförande
Bertil Israelsson	Styrelseledamot
Gunilla Foltyn	Styrelseledamot
Johnny Yi	Styrelseledamot
Marcus Wirell	Suppleant
Jennelie Ekbladh	Suppleant

Valberedning

Yahya Rahma
Daniel Warelius

Revisorer

Susanne Andersson

Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-27. Installation av anläggning för elbilsladdning i garaget.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig från 2024 fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Krokslätt GA 18, med en andel på 18,7%.

Samfälligheten förvaltar garageport Sopsugsanläggning.

Föreningen är medlem i Krokslätt GA 19 och GA 20, med en andel på 43,4%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

JM ersatte föreningen för uteblivna intäkter för varm-och kallvattenförbrukningen i de fyra lokalerna med 100 000 kronor. Överenskommelsen innefattar också ersättning för vattenförbrukningen i tre lägenheter. Orsaken var felaktiga mätare och mätvärden.

Extrastämma hölls 23-03-27 angående installation av anläggning för elbilsladdning i garaget. Styrelsen beslöt 3 april 2023 om utbyggnad av 29 p-platser, av totalt 44 p-platser, för elbilsladdning. Kostnad 8000 kronor exkl. moms per laddplats efter 50 procents bidrag från Naturvårdsverket.

Ett av brf. Norra Novas tre lån löpte ut 2024-03-01 och riskerade att få en ränteökning från 1,22 % till över 4 %. Styrelsen beslutade därför att höja medlemsavgiften med 15 procent från och med 1 november 2023.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Riksbyggen som teknisk förvaltare och från och med januari -24 anlita Bredablick, vars offert gav lägre totalkostnad och lägre timpris för erbjudna tjänster samt goda referenser från brf Nyx.

Övriga uppgifter

Besiktningar och avhjälpande av fel från kompletterande slutbesiktning av garage, garantibesiktning (2-års) för tekniska anläggningar har pågått under året. Nya fel har tillkommit samt tidigare garantifel som ej blivit åtgärdade av JM har följts upp.

Den 5-åriga garantitiden löpte ut 23-11-29 med 5-års besiktningar av lägenheter, allmänna utrymmen, gård med mera, tekniska anläggningar samt lokaler och genomfördes under november.

Diskussionerna har fortsatt med JM under året om garaget, GA19 skall vara gemensamt för alla de fyra föreningarna Norra-, Södra Nova, Nyx och Atlas, eller om föreningarnas P-platser i Atlas del av garaget kan tillgodoses genom avtalsservitut.

Uppdaterade regler och riktlinjer för uthyrning i andra hand. Policyn för andrahandsuthyrning delges via hembesök till de som vill hyra ut och till nya medlemmar i postboxen. Policyn finns även på hemsidan. Under året har vi haft 8 uthyrningar.

En medlem överklagade styrelsens avslag i beslut angående skäl till uthyrning till Tingsrätten. Hyresnämndens ledamöter avlog enhälligt överklagan till styrelsens fördel.

Övrig verksamhetsinformation

En arbetsgrupp för bättre sortering i Återvinningsrummet gemensamt för de tre föreningarna, Södra och Norra Nova samt Nyx bildades i mars.

Märkning och utrensning av cyklar i cykelförråden, i garaget och på gården. 32 cyklar med okänd ägare. Cyklar med okänd ägare rensas ut hösten-24 och blir då brf. Norra och Södra Novas samt Nyx egendom.

Uppgradering av vårt nuvarande avtal med Telia. Det nya avtalet våren-24 ger lägre månadskostnad, 159 kronor per hushåll och högre hastighet, 1000/1000 Mbit/sekund mot tidigare 220 kronor per hushåll och 100/100 Mbit/sekund.

Nedgång i antalet uthyrningar av bilplatser i garaget. Vid lediga p-platser finns möjlighet till korttidsparkering för släkt och vänner för 75 kronor per dygn.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 444 167	5 852 039	5 296 592	5 349 000
Resultat efter fin. poster	878 116	244 503	213 439	763 603
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	727 979	549 929	380 829	351 154
Taxeringsvärde	182 025 000	182 025 000	160 518 000	160 518 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	858	751	716	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,3	70,3	70,7	71,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 936	15 292	15 659	16 056
Skuldsättning per kvm totalyta	13 786	14 115	14 453	16 056
Sparande per kvm totalyta	450	340	336	504
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	36	25	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	63	61	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	34	25	25
Energikostnad per kvm totalyta	124	133	111	88
Räntekänslighet (%)	17,26	20,39	21,99	22,42

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 och vatten (totalt 199 380 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	193 355 000	-	-	193 355 000
Upplåtelseavgifter	129 990 000	-	-	129 990 000
Fond, yttre underhåll	549 929	-	178 050	727 979
Balanserat resultat	1 089 220	244 503	-178 050	1 155 673
Årets resultat	244 503	-244 503	878 116	878 116
Eget kapital	325 228 652	0	878 116	326 106 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 155 673
Årets resultat	878 116
Totalt	2 033 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	670 000
Balanseras i ny räkning	1 363 790
	2 033 790

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	6 479 240	5 852 039
Övriga rörelseintäkter	3	148 271	1 162
Summa rörelseintäkter		6 627 511	5 853 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 298 805	-2 232 546
Övriga externa kostnader	8	-228 303	-219 905
Personalkostnader	9	-189 682	-98 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 785 423	-1 773 823
Summa rörelsekostnader		-4 502 213	-4 324 471
RÖRELSERESULTAT		2 125 298	1 528 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 886	1 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 275 068	-1 286 189
Summa finansiella poster		-1 247 182	-1 284 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		878 116	244 503
ÅRETS RESULTAT		878 116	244 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	406 119 341	407 893 164
Markanläggningar	12	220 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		406 339 741	407 893 164
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		406 339 741	407 893 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		105 922	37 013
Övriga fordringar	13	2 846 297	2 328 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	256 964	236 476
Summa kortfristiga fordringar		3 209 183	2 602 127
Kassa och bank			
Kassa och bank		841 694	9 832
Summa kassa och bank		841 694	9 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 050 878	2 611 959
SUMMA TILLGÅNGAR		410 390 618	410 505 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 345 000	323 345 000
Fond för yttre underhåll		727 979	549 929
Summa bundet eget kapital		324 072 979	323 894 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 155 673	1 089 220
Årets resultat		878 116	244 503
Summa fritt eget kapital		2 033 790	1 333 723
SUMMA EGET KAPITAL		326 106 769	325 228 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	53 443 750	81 806 250
Övriga långfristiga skulder		0	132 366
Summa långfristiga skulder		53 443 750	81 938 616
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 362 500	1 950 000
Leverantörsskulder		308 770	193 310
Skatteskulder		180 500	175 430
Övriga kortfristiga skulder	16	919 986	111 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 068 344	907 884
Summa kortfristiga skulder		30 840 100	3 337 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 390 618	410 505 123

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 125 298	1 528 731
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 785 423	1 773 823
	3 910 721	3 302 554
Erhållen ränta	27 886	1 962
Erlagd ränta	-1 280 973	-1 271 085
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 657 634	2 033 430
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-159 233	143 403
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 095 651	-336 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 594 052	1 839 982
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 950 000	-2 006 250
Depositioner	-132 366	132 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 082 366	-1 873 884
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 279 686	-33 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 316 073	2 349 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 595 759	2 316 073

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 301 634	3 714 356
Hysesintäkter, lokaler	1 098 544	999 823
Hysesintäkter, p-platser	585 570	642 215
Kabel-TV/Bredband	240 240	240 240
Årsavgifter Vatten	196 667	159 143
El	15 744	0
Övriga intäkter	40 841	96 262
Summa	6 479 240	5 852 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-12	6
Elprisstöd	43 210	0
Övriga intäkter	104 823	1 156
Övriga rörelseintäkter	250	0
Summa	148 271	1 162

Av de 104 823 kr som återfinns under Övriga intäkter avser 100 000 kr ersättning från JM för förbrukning av kall- och varmvatten för föreningens uthyrningslokaler under perioden från färdigställande 2018 - 2021-12-31 med anledning av brister i installationen av vattenmätare/uppkoppling Scada-system. Därtill ersättning för varmvatten för 3 st lägenheter som ej varit uppkopplade mot Brunatas mät- och faktureringsystem.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	257 579	307 250
Besiktning och service	280 216	214 128
Städning	49 359	0
Snöskottning	0	78 934
Övrigt	21 476	0
Summa	608 630	600 311

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	63 711
Bostäder	3 956	0
Bostäder VVS	19 882	0
Lokaler	682	-1 567
Trapphus/port/entr	5 981	0
Soprum/miljöanläggning	1 089	0
Dörrar och lås/porttele	2 993	103 269
Övriga gemensamma utrymmen	1 215	0
VA	2 127	0
Ventilation	30 210	0
El	2 131	0
Hissar	10 472	9 720
Försäkringsärende/vattenskada	2 346	2 346
Summa	83 084	177 479

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	187 933	215 609
Uppvärmning	392 767	370 928
Vatten	169 751	203 171
Summa	750 451	789 708

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 713	41 734
Bredband	0	20 401
Bredband/Kabeltv	244 812	224 411
Samfällighet	475 866	288 251
Fastighetsskatt	90 250	90 250
Summa	856 641	665 047

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 531	0
Övriga förvaltningskostnader	43 826	51 594
Juridiska kostnader	10 000	15 140
Revisionsarvoden	21 292	20 431
Ekonomisk förvaltning	107 008	105 848
Konsultkostnader	38 646	26 893
Summa	228 303	219 905

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 000	80 000
Sociala avgifter	32 682	18 197
Summa	189 682	98 197

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 275 347	1 283 376
Övriga räntekostnader	-279	2 813
Summa	1 275 068	1 286 189

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	414 545 000	414 545 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	414 545 000	414 545 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 651 836	-4 878 013
Årets avskrivning	-1 773 823	-1 773 823
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 425 659	-6 651 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	406 119 341	407 893 164
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>201 686 225</i>	<i>201 686 225</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde mark	44 025 000	44 025 000
Summa	182 025 000	182 025 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	232 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	232 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-11 600	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 600	0
Utgående restvärde enligt plan	220 400	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 319	6 776
Momsfordran	36 790	0
Övriga fordringar	0	15 621
Nabo Klientmedelskonto	1 687 622	1 254 279
Borgo	1 066 442	1 051 962
Vidarefakturering	41 124	0
Summa	2 846 297	2 328 638

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 600	87 040
Fastighetsskötsel	67 165	60 887
Försäkringspremier	37 923	33 071
Vatten	35 073	32 950
Förvaltning	30 203	22 528
Summa	256 964	236 476

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,52 %	27 531 250	28 031 250
Stadshypotek	2024-03-01	1,22 %	27 137 500	27 862 500
Stadshypotek	2027-03-01	1,89 %	27 137 500	27 862 500
Summa			81 806 250	83 756 250
Varav kortfristig del			28 362 500	1 950 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 556 250 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	-129 784	-60 764
Moms	0	-50 467
Investeringsmoms	-790 202	0
Summa	-919 986	-111 231

Investeringsmomsen på 790 202 gäller retroaktivt avdrag för lokal L5 då byggaren begärt jämkning.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 083	32 108
El	39 173	31 143
Uppvärmning	59 185	60 866
Utgiftsräntor	105 205	111 110
Vatten	16 207	14 778
Löner	132 000	50 000
Sociala avgifter	32 782	15 710
Förutbetalda avgifter/hyror	620 419	560 879
Beräknat revisionsarvode	31 290	31 290
Summa	1 068 344	907 884

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000

Underskrifter

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

Göteborg

Bertil Israelsson
Styrelseledamot

Gunilla Foltyn
Styrelseledamot

Johan Alm
Ordförande

Johnny Yi
Styrelseledamot

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

Susanne Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 15:42

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 16:51

DOCUMENT ID:

SylcEhofA

ENVELOPE ID:

HyB9E3ofR-SylcEhofA

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Nova, 769631-7374 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHNNY YI johnny.yi@volvocars.com	Signed Authenticated	10.05.2024 17:09 10.05.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/04) IP: 90.229.252.76
2. BERTIL ISRAELSSON bertil.israelsson44@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 17:24 10.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/11) IP: 2.249.77.177
3. Johan Fredrik Alm johan@vialmkonsult.se	Signed Authenticated	12.05.2024 10:05 12.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/11) IP: 81.228.139.16
4. Barbara Gunilla Foltyn gunilla.foltyn@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:56 14.05.2024 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/22) IP: 81.228.130.55
5. SUSANNE ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:42 14.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17) IP: 20.93.242.102

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Nova, org.nr. 769631-7374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Nova för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Nova för räkenskapsåret 2023 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, 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.

Mölkndal

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE ANDERSSON

BoRevision

Serienummer: de0b1953307cc5[...]4a445ac29a7a7

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-14 13:43:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**