



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fören På Norra Älvstranden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fören På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 716447-7858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 44:3	1990-11-23	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4555
1	garage under markplan	384
Totalt 57 objekt		4939

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 26 st 2 rok, 13 st 3 rok, 11 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skrovets Samfällighetsförening	Samfällighet	717909-4094	32,20 %	Diverse gemensamma driftskostnader
Totalt 1 objekt				

Samfälligheten Skrovet

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening Skrovet tillsammans med Brf Rikken -och Brf Masten på Norra Älvstranden. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfartsramp, kör- och gångytor, grönytor, lekplats, belysning, sopsug, förråd för trädgårdsredskap, cykelrum, tvättstugor, föreningslokal, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten och avlopp och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl. ledningar, kabel-tv anläggning inkl. grundutbud, el- och teleledningar, vattenmätare och elmätare för gemensam el samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Ödesjö	Ordförande	2023-06-29	
Johan Cimbritz	Ordförande		2023-06-29
Vendela Hall	Ledamot		
Peter Eriksson	Ledamot		
Håkan Sedbo	Suppleant		
Caroline Möller	Suppleant		
Johan Cimbritz	Suppleant	2023-06-29	
Kristina Lundberg	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Vendela Hall, Peter Eriksson, Johan Cimbritz och Kristina Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Peter Eriksson, Ulf Ödesjö och Vendela Hall.

Revisorer har varit Mikael Nodlycke, vald av stämman, samt Malin Johannessson från Borevision i Sverige AB, också vald av stämman.

Årsstämman valde ingen valberedning eftersom ingen medlem anmälde sig som frivillig.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.
En förändring av årsavgiften med +14% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.



Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-22.

- Avgiften höjdes under verksamhetsåret med anledning av inflation och ränteläge.
- OVK genomförd och godkänd.
- Ventilationsrengöring genomförd.
- Översyn och reparation av ventilationsfläktar
- Fasadtvätt på norra sidan genomförd
- Elbilsladdningssystemet har installerats och tagits i bruk.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddsystem för elbilar (gjordes gemensamt med övriga föreningar)
2021	Byte av porttelefonisystem (gjordes gemensamt med övriga föreningar)
2021	Installation av termoventiler för förbättrad distrubution av varmvatten (gjordes gemensamt med övriga föreningar)
2020	Trapphusarmaturer utbyta till dito LED
2016	Byte av fasad från puts till plattor (gjordes gemensamt med övriga föreningar)

Föreningen planerar utföra följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av altaner, vid behov
2025	Hisslinor, byte på personhiss 5 st
2025	Takdetaljer, målning vid behov
2025	Rensning av avloppsledningar
2029	Fasadtvätt
2030	Takdetaljer, byte
2030	Trapphus, målning
2030	Ventilationsfläktar, byte
2030	Styrsystem hiss, byte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	192	230	207	228
Skuldsättning, kr/kvm	10 048	10 136	10 265	10 495	10 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 895	10 991	11 130	11 379	11 486
Räntekänslighet, %	15	16	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	723	670	670	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	734	684	683	682	681
Nettoomsättning, tkr	3 608	3 367	3 367	3 362	3 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-801	-192	-303	-233	-69
Soliditet, %	67	67	66	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende nyckeltal har förändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Brf Fören på Norra Älvstranden har inga kostnader för energi eftersom Samfällighetsföreningen Skrovet står för dessa. Brf Fören på Norra Älvstranden betalar en samfällighetsavgift till Skrovet. Avgiften i fråga är dock inte uppdelad på ett sådant sätt att energikostnaden för föreningen går att beräkna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.



Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på årlig avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner. Styrelsen följer ränteutvecklingen, som under året har genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Föreningens sparandelar per kvm har sedan föregående år förändrats med -111 kr/kvm. Det här är naturligtvis inte positivt, men å andra sidan höjer föreningen sin avgift med 14% fr.o.m. 1 januari 2024. Styrelsen arbetar alltså för att öka föreningens sparande över tid.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	102 315 000	0	0	102 315 000
Underhållsfond, kr	1 002 244	508 592	0	1 510 836
S:a bundet eget kapital, kr	103 317 244	508 592	0	103 825 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 072 105	-700 915	0	-2 773 020
Årets resultat, kr	-192 323	192 323	-800 729	-800 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 264 428	-508 592	-800 729	-3 573 749
S:a eget kapital, kr	101 052 816	0	-800 729	100 252 087

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 773 020
Årets resultat, kr	-800 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 573 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 075
Balanseras i ny räkning, kr	-4 195 674

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 608 489	3 366 837
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 288	9 193
Summa rörelseintäkter		3 624 777	3 376 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 853 056	-1 617 222
Underhållskostnader	Not 4	-78 075	-21 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 820	-116 123
Personalkostnader	Not 6	-202 913	-197 918
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 123 268	-1 120 158
Summa rörelsekostnader		-3 374 132	-3 072 829
Rörelseresultat		250 645	303 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	674	125
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 052 048	-495 649
Summa finansiella poster		-1 051 374	-495 524
Årets resultat		-800 729	-192 323



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	147 998 177	149 118 335
Inventarier	Not 12	12 440	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	731 800	0
		<u>148 742 417</u>	<u>149 118 335</u>
Summa anläggningstillgångar		148 742 417	149 118 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	175	175
Övriga fordringar	Not 15	1 707 020	2 515 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	212 928	145 662
		<u>1 920 123</u>	<u>2 661 601</u>
Kassa och bank		70 024	65 550
Summa omsättningstillgångar		1 990 147	2 727 151
Summa tillgångar		150 732 563	151 845 485



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 315 000	102 315 000
Underhållsfond		1 510 836	1 002 244
		<u>103 825 836</u>	<u>103 317 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 773 020	-2 072 105
Årets resultat		-800 729	-192 323
		<u>-3 573 749</u>	<u>-2 264 428</u>
Summa eget kapital		100 252 087	101 052 816
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 764 180	30 170 385
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 863 949	19 892 836
Leverantörsskulder		227 332	141 961
Skatteskulder		10 752	6 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	614 263	580 655
		<u>37 716 296</u>	<u>20 622 284</u>
Summa skulder		50 480 476	50 792 669
Summa Eget kapital och skulder		150 732 563	151 845 485

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-800 729	-192 323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	1 123 268	1 120 158
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	322 539	927 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 436	43 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	122 899	116 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	375 002	1 087 835
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-731 800	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 550	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-747 350	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-435 092	-635 092
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-435 092	-635 092
Årets kassaflöde	-807 440	452 743
Likvida medel vid årets början	2 548 202	2 095 459
Likvida medel vid årets slut	1 740 761	2 548 202



Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid ombyggnad av fasader:	50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 293 724	3 049 716
Hyror	314 520	316 920
Övriga intäkter	245	201
	3 608 489	3 366 837
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	16 288	9 193
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 591	24 950
Reparationer	277 642	81 555
Fastighetsförsäkringar	59 563	53 630
Förvaltningsarvoden	114 820	112 640
Gemensamhetsanläggningar	1 314 151	1 288 380
Övriga driftskostnader	85 290	56 067
	1 853 056	1 617 222
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	40 000	21 408
VVS	38 075	0
	78 075	21 408
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	113 734	109 814
Övriga externa kostnader	3 086	6 309
	116 820	116 123
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	152 400	148 600
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	48 513	47 318
	202 913	197 918
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 120 158	1 120 158
Inventarier	3 110	0
	1 123 268	1 120 158
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	674	125
	674	125
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 050 008	493 979
Övriga finansiella kostnader	2 040	1 670
	1 052 048	495 649
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-800 729	-192 323
Förslag avsättning till underhållsfond	-700 000	-530 000
Förslag disposition ur underhållsfond	78 075	21 408
Resultat efter underhållspåverkan	-1 422 654	-700 915

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	115 051 289	115 051 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 051 289	115 051 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 932 954	-9 812 796
Årets avskrivningar	-1 120 158	-1 120 158
Utgående avskrivningar	-12 053 112	-10 932 954
Bokfört värde byggnader	102 998 177	104 118 335
Bokfört värde mark	45 000 000	45 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	147 998 177	149 118 335
Taxeringsvärde för Sannegården 44:3		
Byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	2 475 000	2 475 000
	100 475 000	100 475 000
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	0	0
	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde totalt	148 475 000	148 475 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	53 514 000	53 514 000
Not 12 Inventarier		
Årets investeringar	15 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 550	0
Årets avskrivningar	-3 110	0
Utgående avskrivningar	-3 110	0
Bokfört värde	12 440	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	731 800	0
varav installation av laddplatser för elbil	731 800	
Förväntad slutkostnad: 365 900		
Projektet väntar in bidrag från Naturvårdsverket och förväntas färdigställas när bidraget inkommer.		
Bidraget från Naturvårdsverket förväntas inkomma senast i mitten av 2024.		
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	175	175
	175	175
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 670 738	2 482 652
Skattekonto	36 226	33 055
Övrigt	57	57
	1 707 020	2 515 764
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	212 928	145 662
	212 928	145 662



Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758208772	0,85%	2026-06-17	12 945 756	181 576
Nordea Hypotek AB	39758342819	4,51%	2024-03-29	12 815 244	68 424
Nordea Hypotek AB	39758380923	4,54%	2024-05-06	6 642 500	0
Nordea Hypotek AB	39788962289	0,96%	2024-03-20	17 224 629	185 092
				49 628 129	435 092
Nästa års amortering beräknas uppgå till					435 092
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					36 428 857
Övriga kortfristig skulder till kreditinstitut					36 863 949
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 764 180
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 452 669
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				58 026	39 769
Övriga upplupna kostnader				211 037	217 854
Förutbetalda hyror och avgifter				345 200	323 032
				614 263	580 655

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Peter Eriksson

Ulf Ödesjö

Vendela Hall

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Mikael Nodlycke
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fören på Norra Älvstranden, org.nr. 716447-7858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fören på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fören på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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	
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Av föreningen vald revisor	Mikael Nodlycke Av föreningen vald revisor
--	---

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fören På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF ÖDESJÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:39:58



PETER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:46:30



VENDELA HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 08:54:20



MIKAEL NODLYCKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:08:14



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:46:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fören På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL NODLYCKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:09:23



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:47:05



HSB – där möjligheterna bor