

Brf Nordåshöjden i Floda

Årsredovisning 2023



BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Nordåshöjden i Floda

716447-6629

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordåshöjden i Floda, 716447-6629, med säte i Lerum, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har en del i gemensamhetsanläggningen Lerum Floda ga:26.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Anna Larsson	Ordförande	2024
Tobias Eräng	Ledamot	2024
Simon Björk	Ledamot	2025
Andreas Alexis	Ledamot	2025
Pia Rydén	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Hanna Björk	Suppleant	2025
Lars-Göran Andersson	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

John Bernsten	Medlemsrevisor	2024
JPA Revision AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter

Helena Larsson	Revisorssuppleant	2024
----------------	-------------------	------

Valberedning

Hillevi Eriksson	Sammanställande	2024
Moa Emanuelsson		Har avgått

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 1:9 i Lerums kommun med därpå uppförda byggnader med 66 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adresser är Nya Nordåsvägen 191-265 ojämna nummer och 240-294 jämna nummer.

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	14	36	6

Total tomtarea:	26 402 kvm
Total bostadsarea:	5 976 kvm
Total lokalarea:	30 kvm*

*Föreningslokal som kan hyras utav föreningens medlemmar.

Fastighetens energideklaration är utförd för respektive byggnader 2021-09-22, 2021-09-29 och 2021-10-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia
Luleå Energi
Hilox, Grävlingen Entreprenad och TRIG
Mats Davidssons Trädgårdsservice
Anticimex
PreZero Recycling

TV
Elavtal avseende volym
Vinterrenhållning
Trädgårdsservice
Skadedjursbekämpning
Sorterat avfall



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 556 636 kr och planerat underhåll för 610 136 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Av årets underhållskostnader som framgår i not 5 ingår ny stolparmatur, byte av varmvattenberedare, byte av termostater, takbehandling och taktvätt, byte av 3 st golvvärmen samt byte av 2 st balkongdörrar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-06-12 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 490 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 248 kr per kvm.

Planerat underhåll

	År
Byte av avstängningsventiler	2024
Påfyllning av bark på lekplatser	2024
Ommålning av takpannor på gröna området	2024
Byte av ventilationskomponenter	2023-2030
Byte av balkongdörrar	2023-2030
Ommålning av takpannor på röda området	2025
Taktvätt	2025
Panelbyte och målning Gröna området	2025-2026

Tidigare utfört underhåll

	År
Behandling och tvätt av tak	2023
Byte av 3 st golvvärmen	2023
Byte av 2 st balkongdörrar	2023
Ny stolparmatur	2023
Renovering av delar i Grå Huset	2022
Byte av rotormotor, fläktmotorer samt filterbyte ventilation	2022
Ny plåt till dörrar	2022
Byte av del av panel	2022
Enstaka byten av fönster, golvvärmen samt balkongdörrar	2022
Markarbeten, hörnet i röda området	2022
Insynsskydd vid P-plats Grå Huset	2021
Rengöring av takpannor, garagen	2021
Fasadmåleri inkl. panelbyte, Garagelängor	2021
Fasadmåleri inkl. panelbyte, Röda Tvåplans	2021
Totalrenovering av balkonger	2020
Fasadmåleri inkl. panelbyte, Gula området	2020
Fasadmåleri inkl. panelbyte, Röda enplans	2019
Lekplatser (staket och sandlådor)	2019
Anlagt bänkar i området	2019
Installation av varmvattenberedare	2018-2019
Rengöring av takpannor	2018



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-10. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 92 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2024-01-01.

I årsavgiften ingår kabel-TV.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 224	3 836	3 848	3 736
Resultat efter finansiella poster	-270	778	-313	-982
Förändring av underhållsfond	880	1 048	-239	-709
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-506	374	570	371
Sparande kr / kvm	164	307	334	295
Soliditet (%)	26	26	25	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	665	640	640	744
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	100	99	99
Driftskostnad, kr / kvm	200	185	184	165
Energikostnad, kr / kvm	15	10	10	10
Ränta, kr / kvm	177	82	64	91
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	248	245	239	233
Lån, kr / kvm	5 398	5 474	5 549	5 620
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 425	5 501	5 577	5 648
Räntekänslighet (%)	8	9	9	8
Snittränta (%)	3,28	1,50	1,16	1,63

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 695 994	4 632 410	1 826 276	778 059
Disposition enligt föreningsstämma			778 059	-778 059
Avsättning till underhållsfond		1 490 000	-1 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-610 136	610 136	
Årets resultat				-270 265
Vid årets slut	4 695 994	5 512 274	1 724 471	-270 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 604 335
Årets resultat före fondförändring	-270 265
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	610 136
Summa över/underskott	1 454 206

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 454 206
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 976 030	3 823 008
Övriga rörelseintäkter	3	248 104	12 951
Summa rörelseintäkter		4 224 134	3 835 959
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 366 775	-1 586 680
Övriga externa kostnader	7	-274 675	-176 163
Personalkostnader	8	-185 509	-166 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-643 654	-643 654
Summa rörelsekostnader		-3 470 613	-2 572 857
Rörelseresultat		753 521	1 263 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		38 640	8 029
Räntekostnader		-1 062 426	-493 072
Summa finansiella poster		-1 023 786	-485 043
Resultat efter finansiella poster		-270 265	778 059
Årets resultat		-270 265	778 059



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	42 297 045	42 898 633
Inventarier, maskiner och installationer	11	42 064	84 130
Summa materiella anläggningstillgångar		42 339 109	42 982 763
Summa anläggningstillgångar		42 339 109	42 982 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 217
Övriga fordringar		272 255	45 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 272	73 580
Summa kortfristiga fordringar		336 527	124 364
Kassa och bank	13	2 092 364	2 404 908
Summa omsättningstillgångar		2 428 891	2 529 272
SUMMA TILLGÅNGAR		44 768 000	45 512 035



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 695 994	4 695 994
Underhållsfond		5 512 273	4 632 410
Summa bundet eget kapital		10 208 267	9 328 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 724 471	1 826 276
Årets resultat		-270 265	778 059
Summa fritt eget kapital		1 454 206	2 604 335
Summa eget kapital		11 662 473	11 932 739
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	9 050 000
Summa långfristiga skulder		-	9 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	32 422 265	23 824 065
Leverantörsskulder		69 989	178 427
Skatteskulder		91 700	67 364
Övriga skulder		12 995	17 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	508 578	442 358
Summa kortfristiga skulder		33 105 527	24 529 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 768 000	45 512 035



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	753 521	1 263 102
Avskrivningar	643 654	643 654
	1 397 175	1 906 756
Erhållen ränta	38 640	8 029
Erlagd ränta	-1 062 426	-493 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	373 389	1 421 713
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-212 163	8 335
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-21 970	229 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 256	1 659 802
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 469 765	8 425 000
Amortering av låneskulder	-23 921 565	-8 876 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-451 800	-451 800
Årets kassaflöde	-312 544	1 208 002
Likvida medel vid årets början	2 404 908	1 196 906
Likvida medel vid årets slut	2 092 364	2 404 908

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	87 år
Inventarier, maskiner och installationer	14 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 976 030	3 823 008
Summa	3 976 030	3 823 008

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	12 605	7 194
Övriga intäkter*	18 795	5 757
Försäkringsersättningar	216 704	-
Summa	248 104	12 951

* Intäkt 2023 avser elstöd.



Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 273	5 136
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 609	-
VA & sanitet, installationer	6 775	-
Värme, installationer	2 631	1 974
El, installationer	3 793	-
Övriga installationer	19 832	-
Huskropp	8 834	-
P-platser/garage	-	1 494
Vattenskador	21 904	46 469
Brandskador	474 985	-
Summa	556 636	55 073

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 754	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	100 453
Värme, installationer	40 781	-
Ventilation, installationer	59 116	101 865
Huskropp, tak	464 322	-
Huskropp, fasader	-	45 985
Huskropp, fönster	-	25 489
Huskropp, balkonger	20 163	50 625
Markytor	-	90 466
Övrigt **	15 000	8 500
Summa	610 136	423 383

* Avser renovering av Grå Huset.

** Kostnad 2022 och 2023 avser byte av enstaka golvbrunnar.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	612 942	601 443
Fastighetsförvaltning	120 328	119 653
Besiktningsskostnader	5 182	2 625
Snöröjning	115 574	85 089
Förbrukningsmaterial	7 195	1 021
El	84 293	58 144
Vatten och avlopp	4 171	4 105
Avfallshantering	139 444	135 425
Försäkringar	55 120	49 355
Systematiskt brandskyddsarbete	8 095	3 928
TV	47 659	47 436
Summa	1 200 003	1 108 224



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	4 484	4 484
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 485	-
Frakter och transporter	1 200	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	3 063
Tele och post	4 290	3 306
Ekonomisk förvaltning	109 316	107 540
Övriga förvaltningskostnader	37 081	24 138
Revision	26 625	23 709
Jurist- och advokatkostnader	5 827	5 231
Bankkostnader	350	2 361
IT-tjänster	5 067	547
Övriga externa tjänster	63 100	-
Övriga externa kostnader	1 850	1 784
Summa	274 675	176 163

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	132 797	118 513
Föreningsvald revisor	5 797	5 759
Valberedning	1 900	1 266
Övriga arvoden	1 681	1 200
Summa	142 175	126 738
Sociala avgifter	43 334	39 622
Summa	185 509	166 360

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	601 588	601 588
Inventarier, maskiner och installationer	42 066	42 066
Summa	643 654	643 654



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	64 513 705	64 513 705
-Nedskrivning av fastighet	-10 251 000	-10 251 000
-Mark	1 382 000	1 382 000
	<u>55 644 705</u>	<u>55 644 705</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 55 644 705	 55 644 705
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 746 072	-12 144 484
	<u>-12 746 072</u>	<u>-12 144 484</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-601 588	-601 588
	<u>-601 588</u>	<u>-601 588</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -13 347 660	 -12 746 072
 Redovisat värde	 42 297 045	 42 898 633
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 915 045	41 516 633
Mark	1 382 000	1 382 000
 Taxeringsvärden		
Småhus	99 486 000	99 486 000
 Totalt taxeringsvärde	 99 486 000	 99 486 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>54 936 000</i>	<i>54 936 000</i>



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	601 101	601 101
	601 101	601 101
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	601 101	601 101
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-516 971	-474 905
	-516 971	-474 905
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-42 066	-42 066
	-42 066	-42 066
<i>Utgående avskrivningar</i>	-559 037	-516 971
Redovisat värde	42 064	84 130

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkring	50 637	55 120
Förutbetalda kostnader	13 635	18 460
Summa	64 272	73 580

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 343 498	1 674 916
Transaktionskonto Sparbanken Alingsås	10 878	10 878
Placeringskonto SBAB	737 988	719 114
Summa	2 092 364	2 404 908



Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 422 265	23 824 065
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	9 050 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	32 422 265	32 874 065

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	32 422 265	32 874 065
Summa	32 422 265	32 874 065

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,86 %	2023-11-07 *	9 499 565	-	9 499 565	-
Nordea	2,39 %	2023-06-30	8 387 500	-	8 387 500	-
Sparbanken	1,44 %	2023-03-30	5 737 000	-	5 737 000	-
Nordea	4,49 %	2024-01-15 *	-	9 402 765	-	9 402 765
Nordea	4,51 %	2024-01-15 *	-	8 350 000	37 500	8 312 500
Nordea	4,49 %	2024-03-28 *	-	5 717 000	60 000	5 657 000
Sparbanken	1,55 %	2024-03-30	9 250 000	-	200 000	9 050 000
Summa			32 874 065	23 469 765	23 921 565	32 422 265

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	142 556	84 011
Förutbetalda intäkter	305 178	295 528
Upplupna revisionsarvoden	25 625	21 000
Upplupna driftskostnader	35 219	41 819
Summa	508 578	442 358



Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	59 925 000	59 925 000
Summa ställda säkerheter	59 925 000	59 925 000

Underskrifter

Lerum, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Larsson
Styrelseordförande

Andreas Alexis

Simon Björk

Tobias Eräng

Pia Rydén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Sebastian Hansson, JPA Revision AB
Auktoriserad revisor

John Bernsten
Medlemsrevisor



Årsredovisning 230101-231231

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 10:40PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660C327382E0B
APR 05 2024 10:40PM



Apr 02 2024 06:35PM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2024 09:04PM	Anna Larsson granskade dokumentet:
Apr 03 2024 09:06PM	 ANNA LARSSON signerade dokumentet
Apr 02 2024 10:49PM	Simon Björk granskade dokumentet:
Apr 02 2024 11:08PM	 Simon Jonatan Kristoffer Björk signerade dokumentet
Apr 03 2024 09:07AM	Andreas Alexis granskade dokumentet:
Apr 03 2024 09:08AM	 ANDREAS ALEXIS signerade dokumentet
Apr 03 2024 09:00AM	Pia Rydén granskade dokumentet:
Apr 05 2024 07:07AM	 PIA KRISTINA RYDÉN signerade dokumentet
Apr 02 2024 07:09PM	Tobias Eräng granskade dokumentet:
Apr 02 2024 07:10PM	 Tobias Eräng signerade dokumentet
Apr 05 2024 07:23AM	Sebastian Hansson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 07:24AM	 Johan Sebastian Hansson signerade dokumentet
Apr 05 2024 10:33PM	John Bernsten granskade dokumentet:
Apr 05 2024 10:40PM	 JOHN BERNSTEN signerade dokumentet
Apr 05 2024 10:40PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Som lekmannarevisor ska jag allmänt granska att föreningens verksamhet sköts ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande. Jag ska även granska att föreningens interna kontroll är tillfredsställande. Årsredovisningen skall inte innehålla några väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat protokoll, årsredovisningen och bokföringen i Brf Nordåshöjden i Floda för räkenskapsåret 1 januari 2023 tom 31 december 2023. Jag har även kunnat följa fakturahanteringen under några månader under sommarhalvåret 2023. Som boende i föreningen har jag dessutom kunnat följa den kommunikation som vi medlemmar kan läsa i informationskanaler som t ex i Facebook-grupp och mejl.

Årsredovisningen bedöms ha upprättats på det sätt som följer av regler och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Verksamheten bedöms ha skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

April 2024, Floda

John Bernsten

Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse föreningsvald revisor

Antal sidor: 2
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 07:51PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660C358ECAC47
APR 02 2024 07:51PM

Registrerade händelser

Apr 02 2024 06:43PM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 02 2024 07:50PM	John Bernstein granskade dokumentet:
Apr 02 2024 07:51PM	 JOHN BERNSTEN signerade dokumentet
Apr 02 2024 07:51PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda

Org.nr 716447-6629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-01-01 – 2022-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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



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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

JPA Revision AB

Sebastian Hansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse 2023-01-01 - 2023-12-31

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 07:26AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660C35DC1F72E
APR 05 2024 07:26AM

Registrerade händelser

Apr 02 2024 06:45PM	Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2024 07:36AM	Sebastian Hansson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 07:26AM	 Johan Sebastian Hansson signerade dokumentet
Apr 05 2024 07:26AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

