

Årsredovisning 2024

Brf Norra Nova

769631-7374



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Nova

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Emelie Lundqvist	Suppleant
Marcus Wirell	Suppleant

Valberedning

På stämman 2024-05-29 saknades det förslag på namn till valberedning. Det beslutades då att styrelsen får i uppdrag att ta fram förslag på ledamöter och suppleanter till nästa årsmöte.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Susanne Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

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 samfällighetsföreningen GA 18 med en andel av 18,7% samt i GA 19 med en andel om 27,6%.

Samfälligheten förvaltar bl.a gemensam garageport, ramp, köryta, avdunsningsränna, brandskyddsport, sopsugsanläggning och brandlarmsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av brf. Norra Novas tre lån på Handelsbanken med räntefoten 1,22 procent löpte ut 24-03-01. Ett nytt lån med 4-års-bindningstid bedömdes som fördelaktigast. Under bevakningstiden var räntan på uppåtgående och styrelsen beslöt att lägga om lånet redan den 20 februari utan extra kostnad. Räntefoten blev då 3.63% på det nya 4-års lånet.

Besiktningar

Under året har det skett fortsatta dialogmöten med JM för att åtgärda de fel som upptäcktes vid den 5-åriga garantibesiktningen av lägenheter, trapphus och lokaler som utfördes 2023-11-15. Här ingår även den kompletterande slutbesiktningen av garage och mark som är en gemensamhetsanläggning med brf Södra Nova och brf Nyx.

Styrelsen har genom sina tekniska specialistkunskaper och sitt engagemang fått många besiktningsanmärkningar åtgärdade av JM på deras bekostnad. Vi har en fortsatt förhandling med JM om garantitidens längd då det enligt styrelsens uppfattning kvarstår besiktningsanmärkningar inom alla ovanstående områden.

Under året har OVK-besiktning av lägenheternas och lokalernas ventilationssystem genomförts med godkänt resultat.

Omprovning av GA 19

De fortlöpande diskussionerna med JM och Lantmäterimyndigheten om garaget fortsättningsvis ska vara gemensamt för de tre föreningarna Norra och Södra Nova samt Nyx eller om också Atlas ska omfattas av GA 19 har fortgått under 2024. De tre föreningarna vill se en lösning med servitutsavtal för de parkeringsplatser vi har i Atlas men ej ansvara för parkeringsgaragets konstruktion under Atlas. Antalet gemensamhetsanläggningar kan på det viset också reduceras.

Styrelsen för Norra Nova har under året tagit fram en ansökan till Lantmäterimyndigheten om en omprovning av GA 19 för en sådan lösning. Den har skrivits under av alla fyra föreningarna. Ansökan ligger nu hos Lantmäterimyndigheten för prövning.

Förändringar i avtal

Nytt hissavtal tecknades av föreningen med Kone från 23-12-01 när nuvarande serviceavtal med JM löpte ut.

Nytt abonnemangsavtal, vintertid, tecknades från januari 2024 med Elis entrémattor.

Ny lokalhyresgäst sedan december 2024.

Övrig verksamhetsinformation

För att minimera risken för isras från taket på de inglasade balkongerna på våning 9 har styrelsen under året varit behjälplig med en samordnad upphandling med JM av israsskydd som blivit installerat.

Polycyn för andrahandsuthyrning delges via hembesök till de som vill hyra ut och till nya medlemmar i postboxen. Policy finns även upplagd på hemsidan. Under 2024 har vi haft 10 uthyrningar.

Nedgång i antalet uthyrningar av bilplatser i garaget. Vid lediga p-platser finns sedan januari 2024 möjlighet att hyra korttidsparkering för medlemmar, släkt och vänner. Konceptet har varit mycket framgångsrikt och efterfrågan har varit stor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 998 098	6 444 167	5 852 039	5 296 592
Resultat efter fin. poster	606 231	878 116	244 503	213 439
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	1 397 979	727 979	549 929	380 829
Taxeringsvärde	182 025 000	182 025 000	182 025 000	160 518 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	858	751	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	71,3	70,3	70,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 580	14 936	15 292	15 659
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 457	13 786	14 115	14 453
Sparande per kvm totalyta, kr	405	450	340	336
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	36	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	66	63	61
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	34	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	137	124	133	111
Räntekänslighet (%)	15,22	17,26	20,39	84,87

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 218 968 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	193 355 000	-	-	193 355 000
Upplåtelseavgifter	129 990 000	-	-	129 990 000
Fond, yttre underhåll	727 979	-	670 000	1 397 979
Balanserat resultat	1 155 673	878 116	-670 000	1 363 790
Årets resultat	878 116	-878 116	606 231	606 231
Eget kapital	326 106 769	0	606 231	326 713 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 363 790
Årets resultat	606 231
Totalt	1 970 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	670 000
Balanseras i ny räkning	1 300 021
	1 970 021

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 998 098	6 479 240
Övriga rörelseintäkter	3	63 001	148 271
Summa rörelseintäkter		7 061 099	6 627 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 480 732	-2 298 805
Övriga externa kostnader	8	-263 915	-228 303
Personalkostnader	9	-225 911	-189 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 797 020	-1 785 423
Summa rörelsekostnader		-4 767 578	-4 502 213
RÖRELSERESULTAT		2 293 521	2 125 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 758	27 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 778 048	-1 275 068
Summa finansiella poster		-1 687 290	-1 247 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		606 231	878 116
ÅRETS RESULTAT		606 231	878 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	404 345 518	406 119 341
Markanläggningar	12	197 203	220 400
Summa materiella anläggningstillgångar		404 542 721	406 339 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		404 542 721	406 339 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 827	105 922
Övriga fordringar	13	2 596 363	2 846 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	289 478	256 964
Summa kortfristiga fordringar		2 945 668	3 209 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		863 843	841 694
Summa kassa och bank		863 843	841 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 809 511	4 050 878
SUMMA TILLGÅNGAR		408 352 232	410 390 618

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 345 000	323 345 000
Fond för yttre underhåll		1 397 979	727 979
Summa bundet eget kapital		324 742 979	324 072 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 363 790	1 155 673
Årets resultat		606 231	878 116
Summa fritt eget kapital		1 970 021	2 033 790
SUMMA EGET KAPITAL		326 713 000	326 106 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	77 156 250	53 443 750
Summa långfristiga skulder		77 156 250	53 443 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 700 000	28 362 500
Leverantörsskulder		348 779	308 770
Skatteskulder		180 500	180 500
Övriga kortfristiga skulder		152 480	919 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 101 223	1 068 344
Summa kortfristiga skulder		4 482 982	30 840 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 352 232	410 390 618

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 293 521	2 125 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 797 020	1 785 423
	4 090 541	3 910 721
Erhållen ränta	87 698	27 886
Erlagd ränta	-1 728 963	-1 280 973
Erhållen utdelning	3 060	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 452 336	2 657 634
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 859	-159 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-743 703	1 095 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 621 774	3 594 052
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-232 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-232 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 950 000	-1 950 000
Depositioner	0	-132 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 950 000	-2 082 366
ÅRETS KASSAFLÖDE	-328 226	1 279 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 595 759	2 316 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 267 533	3 595 759

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, el, 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 821 047	4 301 634
Hysesintäkter, lokaler	1 164 260	1 098 544
Hysesintäkter, p-platser	582 240	585 570
Kabel-TV/Bredband	206 775	240 240
Intäktssreduktion	-52 944	0
Vatten	184 398	196 667
El	48 222	15 744
Övriga intäkter	44 100	40 841
Summa	6 998 098	6 479 240

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-12
Elprisstöd	0	43 210
Övriga intäkter	0	104 823
Övriga rörelseintäkter	63 003	250
Summa	63 001	148 271

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	265 531	257 579
Besiktning och service	446 482	280 216
Städning	18 870	49 359
Övrigt	10 625	21 476
Summa	741 508	608 630

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	0	3 956
Bostäder VVS	1 088	19 882
Lokaler	3 953	682
Trapphus/port/entr	0	5 981
Soprum/miljöanläggning	790	1 089
Dörrar och lås/porttele	92 744	2 993
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 215
VA	33 840	2 127
Värme	1 088	0
Ventilation	26 123	30 210
El	0	2 131
Hissar	5 007	10 472
Balkonger	34 611	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	2 346
Summa	199 243	83 084

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	162 952	187 933
Uppvärmning	434 890	392 767
Vatten	212 527	169 751
Sophämtning	2 213	0
Summa	812 582	750 451

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 177	45 713
Bredband/Kabeltv	222 430	244 812
Samfällighet	363 542	475 866
Fastighetsskatt	90 250	90 250
Summa	727 399	856 641

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 960	7 531
Övriga förvaltningskostnader	52 273	43 826
Juridiska kostnader	67 969	10 000
Revisionsarvoden	23 877	21 292
Ekonomisk förvaltning	115 836	107 008
Konsultkostnader	0	38 646
Summa	263 915	228 303

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 000
Sociala avgifter	54 011	32 682
Summa	225 911	189 682

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 778 032	1 275 347
Övriga räntekostnader	16	-279
Summa	1 778 048	1 275 068

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	414 545 000	414 545 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	414 545 000	414 545 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 425 659	-6 651 836
Årets avskrivning	-1 773 823	-1 773 823
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 199 482	-8 425 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	404 345 518	406 119 341
<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

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 000	0
Årets inköp	0	232 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	232 000	232 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 600	0
Årets avskrivning	-23 197	-11 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 797	-11 600
Utgående restvärde enligt plan	197 203	220 400

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	145 513	14 319
Skattefordringar	8 226	36 790
Övriga kortfristiga fordringar	12 667	0
Nabo Klientmedelskonto	1 582 373	1 687 622
Borgo	821 317	1 066 442
Vidarefakturerings	26 267	41 124
Summa	2 596 363	2 846 297

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 358	121 673
Fastighetsskötsel	68 813	67 165
Städning	1 939	0
Försäkringspremier	39 767	37 923
Förvaltning	31 601	30 203
Summa	289 478	256 964

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,52 %	27 406 250	27 531 250
Stadshypotek	2024-03-01	1,22 %		27 137 500
Stadshypotek	2027-03-01	1,89 %	26 956 250	27 137 500
Stadshypotek	2028-03-01	3,63 %	25 493 750	
Summa			79 856 250	81 806 250
Varav kortfristig del			2 700 000	28 362 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 481 250 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614	32 083
El	19 098	39 173
Uppvärmning	53 433	59 185
Utgiftsräntor	154 290	105 205
Vatten	29 623	16 207
Löner	146 400	132 000
Sociala avgifter	54 011	32 782
Förutbetalda avgifter/hyror	612 464	620 419
Beräknat revisionsarvode	31 290	31 290
Summa	1 101 223	1 068 344

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
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

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

Borevision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 11:09

DOCUMENT ID:

B14oVrBC0ke

ENVELOPE ID:

rJWjErHC0Jx-B14oVrBC0ke

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Nova, 769631-7374 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Barbara Gunilla Foltyn gunilla.foltyn@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2025 19:30 21.04.2025 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.130.55
2. BERTIL ISRAELSSON bertil.israelsson44@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 11:39 22.04.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.26.61
3. Johan Fredrik Alm johan@vialmkonsult.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:10 28.04.2025 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.126.124
4. JOHNNY YI johnny.yi@volvocars.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 18:30 27.04.2025 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.92.94
5. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 08:36 30.04.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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. 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, 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 2024 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.

Mölnadal

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 11:09

DOCUMENT ID:

SJGJEHHAR1e

ENVELOPE ID:

SJxoVSHACKg-SJGJEHHAR1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Norra Nova.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	 Signed	30.04.2025 08:36	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	30.04.2025 08:36	Low	IP: 158.174.125.18

* 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