

# Årsredovisning 2023

Brf Nordan 28

716421-1323



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordan 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-25. Stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Nordan 28	1997	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB till 2023-04-30 Trgghansa från 2023-05-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm. Byggnadernas totalyta är 1917 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Johan Carlsén	Ordförande
Emil Linus Muhr	Styrelseledamot
René Simon Tchini	Styrelseledamot
Christine Salemka Carlsén	Suppleant

## Valberedning

Håkan Hedberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Rävisor AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Ny torktumlare och ny belysning i tvättstugan
- 2021-2022 ● Stambyte kök och Badrum.
- 2020 ● Installation Fiber
- 2019 ● Renovering fönster och dörrar i trapphuset mot gården
- 2017-2018 ● Nya tvättmaskiner och mangel
- 2016 ● Byte inkommande kallvattenledning
- 2015 ● Renovering gård
- 2014 ● Renovering tak
- 2012 ● Värmekablar i stuprör
- 2010 ● Fyra vindslägenheter byggs
- 2009 ● Två nya hissar installeras
- 2007 ● Byte av undercentral  
Fasaderna renoveras

## Planerade underhåll

- 2024 ● Endast avhjälpande akuta åtgärder

## Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Norr Energi
El	Vattenfall
Vatten	Solna Vatten
Undercentral	Bogi Värme
Städning	Viking Städservice HB
Ventilation och Sotning	Renare Kanaler AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Fiber	Bahnhof AB
Kabel TV	Tele 2 AB
Tvättstugan	AT DRIFT AB
Service hiss	Trygga Hiss
Service hiss	Nexima

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 5 % 2023-01-01

Avgiften höjdes med 5 % 2023-08-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-08-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Avtalet med trygga Hiss avslutades 2023-09-01 Nytt avtal tecknades Nexima 2023-09-01. Avtalet med Nexima sades upp 2023-12-28. Upphandling av ny entreprenör för service på hissarna pågår.

#### Övriga uppgifter

På grund av kostnadsläget utförs endast avhjälpande åtgärder inga planerade renoveringar. På sikt kommer vår värme anläggning behöva åtgärder vilket förhoppningsvis minskar kostnaden för uppvärmning. Fönstermålning och nya entré dörrar är också aktuellt i närtid.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

#### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 157 300	1 083 969	1 062 113	919 512
Resultat efter fin. poster	-614 936	-431 942	-80 403	-50 085
Soliditet (%)	39	41	42	68
Yttre fond	471 722	290 522	144 722	594 903
Taxeringsvärde	60 400 000	60 400 000	48 600 000	48 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	599	561	552	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	99,3	99,3	90,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 886	5 897	5 907	2 005
Skuldsättning per kvm	5 886	5 897	5 907	2 005
Sparande per kvm	-92	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-	-
Energikostnad per kvm	206	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	1,27	0,67	1,15
Räntekänslighet	9,82	10,50	10,70	4,15

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

#### Upplysning om negativt resultat

Föreningen har haft kostnader för avhjälpande underhåll på hissarna och på värmesystemet.

Styrelsen har höjt avgiften med 5 % 1/1 2023, 5% 1/8 2023 och 15 % från 1/1 2024. Styrelsen tittar löpande på förbrukningen på värme och el för att i tid se avvikelser och på så sätt ha kostnadskontroll. Styrelsen har även förhandlat fram en lägre kostnad för fastighetsförsäkringen. Resultatet påverkas också av kraftigt höjda räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 598 295	-	-	6 598 295
Upplåtelseavgifter	5 021 264	-	-	5 021 264
Fond, yttre underhåll	290 522	-	181 200	471 722
Balanserat resultat	-3 467 954	-431 942	-181 200	-4 081 096
Årets resultat	-431 942	431 942	-614 936	-614 936
<b>Eget kapital</b>	<b>8 010 185</b>	<b>0</b>	<b>-614 936</b>	<b>7 395 249</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 081 096
Årets resultat	-614 936
<b>Totalt</b>	<b>-4 696 032</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 200
Balanseras i ny räkning	-4 877 232
	<b>-4 696 032</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 157 300	1 083 969
Övriga rörelseintäkter	3	11 569	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 168 869</b>	<b>1 083 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-788 975	-845 039
Övriga externa kostnader	8	-91 391	-89 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 684	-438 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 319 050</b>	<b>-1 372 404</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-150 181</b>	<b>-288 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		145	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-464 900	-143 711
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-464 755</b>	<b>-143 510</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-614 936</b>	<b>-431 942</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-614 936</b>	<b>-431 942</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	18 753 145	19 185 229
Maskiner och inventarier	11	20 358	26 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 773 503</b>	<b>19 212 187</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 773 503</b>	<b>19 212 187</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 725	14 722
Övriga fordringar	12	125 616	2 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 233	41 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>183 574</b>	<b>59 004</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		137 272	288 340
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>137 272</b>	<b>288 340</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>320 846</b>	<b>347 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 094 349</b>	<b>19 559 531</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 619 559	11 619 559
Fond för yttre underhåll		471 722	290 522
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 091 281</b>	<b>11 910 081</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 081 096	-3 467 954
Årets resultat		-614 936	-431 942
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 696 032</b>	<b>-3 899 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 395 249</b>	<b>8 010 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	11 284 000	11 304 000
Leverantörsskulder		169 471	40 265
Skatteskulder		4 053	2 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241 576	202 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 699 100</b>	<b>11 549 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 094 349</b>	<b>19 559 531</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	288 340	306 338
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-614 936</b>	<b>-431 942</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	438 684	438 318
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-176 252</b>	<b>6 376</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 570	-4 130
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	169 753	32 765
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-131 069</b>	<b>35 010</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-33 008
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-33 008</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-20 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-151 069</b>	<b>-17 998</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>137 272</b>	<b>288 340</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordan 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 och fondavsättningar.

#### 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	0,43 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 075 525	1 005 972
Balkongavgift	13 240	10 625
Hysesintäkter, lokaler	5 700	6 000
Kabel-TV/Bredband	59 760	59 760
Tvättstugeavgifter	1 463	0
Andrahandsuthyrning	1 612	1 612
<b>Summa</b>	<b>1 157 300</b>	<b>1 083 969</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	9 620	0
Övriga rörelseintäkter	1 951	0
<b>Summa</b>	<b>11 569</b>	<b>2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	563	2 067
Städning	43 500	42 750
Sotning	7 500	0
Besiktning och service	23 267	24 342
Trädgårdsarbete	1 983	8 435
Snöskottning	1 500	0
<b>Summa</b>	<b>78 312</b>	<b>77 594</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	25 402	25 582
Bostäder	0	7 810
Bostäder VVS	14 620	99 491
Tvättstuga	1 463	0
Trapphus/port/entr	0	5 378
Värme	15 984	0
El	0	2 000
Hissar	96 077	10 526
Tak	5 250	4 594
Fasader	0	54 273
<b>Summa</b>	<b>158 796</b>	<b>209 654</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	53 164	74 668
Uppvärmning	312 416	303 812
Vatten	28 617	20 249
Sophämtning	28 546	25 217
<b>Summa</b>	<b>422 743</b>	<b>423 946</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32 032	38 683
Kabel-TV	5 630	5 082
Bredband	59 682	59 700
Fastighetsskatt	31 780	30 380
<b>Summa</b>	<b>129 124</b>	<b>133 845</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	19 458	9 312
Övriga förvaltningskostnader	18 557	30 559
Revisionsarvoden	10 488	10 488
Ekonomisk förvaltning	42 888	38 688
<b>Summa</b>	<b>91 391</b>	<b>89 046</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	464 900	143 708
Övriga räntekostnader	0	3
<b>Summa</b>	<b>464 900</b>	<b>143 711</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 936 824	15 444 010
Årets inköp	0	8 492 814
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 936 824</b>	<b>23 936 824</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 751 595	-4 319 327
Årets avskrivning	-432 084	-432 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 183 679</b>	<b>-4 751 595</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 753 145</b>	<b>19 185 229</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 420 000</i>	<i>1 420 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
<b>Summa</b>	<b>60 400 000</b>	<b>60 400 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 008	0
Inköp	0	33 008
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 008</b>	<b>33 008</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 050	0
Avskrivningar	-6 600	-6 050
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-12 650</b>	<b>-6 050</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 358</b>	<b>26 958</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 553	2 507
Bestriden hissreparationsfaktura	121 750	0
Övriga fordringar	1 313	0
<b>Summa</b>	<b>125 616</b>	<b>2 507</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 276	2 138
Försäkringspremier	9 510	13 000
Kabel-TV	1 498	1 404
Bredband	13 285	13 267
Förvaltning	12 664	11 966
<b>Summa</b>	<b>39 233</b>	<b>41 775</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,64 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2024-02-28	4,64 %	1 939 000	1 939 000
Swedbank	2024-03-28	4,62 %	145 000	165 000
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,62 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>11 284 000</b>	<b>11 304 000</b>
Varav kortfristig del			11 284 000	11 304 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 184 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 586
Städning	0	3 125
El	8 757	11 487
Uppvärmning	45 088	43 480
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Utgiftsräntor	66 131	36 515
Förutbetalda avgifter/hyror	111 600	94 031
<b>Summa</b>	<b>241 576</b>	<b>202 224</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 339 000	11 339 000



## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgiften höjdes med 15 % 2024-01-01

## Underskrifter

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

---

Emil Linus Muhr  
Styrelseledamot

---

Johan Carlsén  
Ordförande

---

René Simon Tchini  
Styrelseledamot

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

---

David  
Rävisor AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 10:52

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.03.2024 13:56

DOCUMENT ID:

Sy-COKY36T

ENVELOPE ID:

ByCd1KhpT-Sy-COKY36T

DOCUMENT NAME:

Brf Nordan 28, 716421-1323 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Carlsén johancarlsen@icloud.com	Signed Authenticated	11.03.2024 17:56 11.03.2024 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/30) IP: 94.234.103.162
2. RENÉ SIMON TCHINI rene.tchini@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2024 11:37 11.03.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/22) IP: 213.164.202.210
3. Emil Linus Muhr muhr.95@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 07:13 25.03.2024 07:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/27) IP: 81.26.246.23
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	25.03.2024 10:52 25.03.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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 Nordan 28 716421-1323

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordan 28 för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordan 28 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.03.2024 10:53

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 11.03.2024 13:56

DOCUMENT ID:  
HyytJY2Ta

ENVELOPE ID:  
HJICoyY3pp-HyytJY2Ta

DOCUMENT NAME:  
RB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	25.03.2024 10:53 25.03.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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