



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Liden 5-23

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 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
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt som skrevs om 2023. Det nya avtalet är vilande i väntan på att "Smyrna-målet" tas upp i Högsta Domstolen.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 13 213 kvm 2 lokaler och 6 bostadsrättslokaler om totalt 1 087 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 509 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Ingemar Johansson	Ordförande
Åsa Klintell	Sekreterare
Mikael Andersson	Kassör
Marie Björkman	Vice ordförande
Jan Eilert Nilsson	Ledamot
Mona Falk Bergenheim	Ledamot
Per Magnus Dahlberg	Ledamot
Helena Köhler	Suppleant
Knut Zetterling	Suppleant

Valberedning

Anna Ternstrand
Marcus Toremar
Lenny Lämber

Firmateckning

Firman tecknas av två medlemmar i styrelsen

Revisorer

Peter Ahlström	Revisor
Rickard Sahlsten	Revisor
Andreas Törnblom	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2024 | ● | Byte av två torktumlare
Reparation av läckande tak
Reparation av garageportar
Bredare dörrar till tvättstugor |
| 2023 | ● | Reparation av beläggning på gården
Reparation av garageportar
Ombyggnad av ventilationsaggregat i NL 17
Byte av 155 LoRa Holley radioelmätare samt LoRa gateway inkl router och antenn
Byte av larmsändare i brandlarmcentral till 4G
Reparation av kakel på väggar i tvättstuga II
Byte till led-belysning i källargångar samt div mindre rum |
| 2022-2023 | ● | Solpaneler på tak - Helt klar sep 2023 |
| 2022 | ● | Lekutrustning gården
Byte expansionskärl
Målning av yttertak
Utökning av laddplatser för bilar
Nya brandetektorer i samtliga lägenheter |
| 2021 | ● | Ny led-belysning Garage
Uppdatering av skalskydd vid entréer
Guns uteplats |

2021	● Målning av källargång 17-23 samt fönster i tvättstugekorridor Digitala infoskärmar i entréer
2020-2021	● Renovering av trapphus
2020	● Energideklaration OVK - Godkänd Nya LED-armaturer i hissmaskinrum Nya LED-armaturer på stolpar i trädgården Ny markbelysning i trädgård Utbyte av belysningsarmaturer vid entréer samt vid parkering
2019	● Installation av 12 billaddplatser i garaget
2018-2019	● Infodring (relining) av avloppsrör
2018	● Grindar i portal och nytt porttelefonsystem Utbyte av tvättmaskin samt renovering av torkrum Upprustning av dörrar och dörrpartier - Uppgång 17-23
2017	● Ny inklädnad av rör för sopsug och upprustning av dörrar och dörrpartier - Uppgång 7-15
2015-2016	● Fönster- o fasadrenovering
2014	● Utvidgning o renovering återvinningsrum NL 7 Renovering av uthyrd lokal
2013	● Reparation terrasser 6:vån Rep utomhusparkering
2011	● Ventilation Oljning av fönster
2010	● Nytt papptak på nedre taket
2009	● Sopsugsanläggning
2008	● Nytt låssystem - nytt bytt till låsbrickor
2006-2007	● Reparation gårdsbjälklag - Reparation av bef. gårdsbjälklag
2003-2004	● Fönster och fasadrenovering
1997	● Hissrenovering
1994	● Ombyggnad av tvättstugan
1992	● Renovering av fönster och fasad

1981 ● Nya balkonger - Fronter

Planerade underhåll

2024 ● Ombyggnad av två hissmaskinrum pga solcellsanläggningen för att erhålla godkännande från hissmyndighetsbesiktning.

Avtal med leverantörer

Besiktning av expansionskärl i UC vartannat år	Dekra
El-energi	Vattenfall
Serviceavtal hiss	Vinga Hiss AB
Nya el-mätare	Homesolution
Rätt till ursprungsgaranti för el	Energimyndigheten
Tvätt av kärl i återvinningsrummet	Göteborgs Kärltvätt
Abonnemang entrémattor	Entrémattor
Internet- samt TV-abonnemang	Bahnhof

Övrig verksamhetsinformation

Under året har Calere Service färdigställt och sålt sista lägenheter av 4 i uppgång 19. Därmed är entreprenaden slutförd från lokal till 4 lägenheter.

Föreningen har under året sålt sista hyreslokalen vid uppgång 7 till Edvin Ståhl som byggt om lokalen till två lägenheter. Inflyttning till dessa lägenheter sker under februari 2025.

Därmed har inte föreningen några fler hyreslokaler som kan omvandlas till lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes för 2025 med 4% samt parkering med 3%.

Förändringar i avtal

Energileverantör el från 1 november är Vattenfall med pris 60,8 öre kWh, avtalstid ett år. När vi producerar energi med solcellsanläggningen och säljer till marknaden får föreningen spotpris -4 öre.

Bahnhof är internetleverantör tillsammans med Allente för TV fram till december 2029.

Övriga uppgifter

En stor reparation under året har varit läckande tak vid uppgång NL 21-23. Delar av koppertaket måste bytas samt tätning av den rostfri hänggränna. För att undvika fler läckor från taket har inspektion utförts genom att krypa i mellanbjälkslaget. Tre misstänkta läckor identifierades och åtgärdades, ingen av dessa misstänkta läckor hade orsakat något övrigt tex läckage i lägenheter.

Samtliga hissar samt brandlarmscentral har fått 4/5G abonnemang eftersom 3G nätet ska upphöra.

Aktiviteter som vi haft under året och som varit uppskattade av medlemmarna är städ-, trädgårdsdag, Halloween tillsammans med grannföreningen HSB samt Luciaglöggen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 222 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 21. Det har under året skett 14 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 614 194	12 624 278	11 514 214	11 421 763
Resultat efter fin. poster	155 928	-1 451 525	-822 406	-498 723
Soliditet (%)	56	52	53	53
Yttre fond	13 367 887	13 329 566	11 751 848	12 035 642
Taxeringsvärde	453 200 000	453 200 000	448 400 000	427 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	758	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	85,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 329	1 654	1 750	1 970
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 225	1 513	1 602	1 739
Sparande per kvm totalyta, kr	205	244	264	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	36	36	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	85	76	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	24	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	145	134	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	1,72	-	-
Räntekänslighet (%)	1,51	2,18	-	-

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 (totalt 587 133 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	25 578 553	-	-	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	-	3 350 000	6 890 463
Fond, yttre underhåll	13 329 566	-1 924 000	1 962 321	13 367 887
Balanserat resultat	-11 447 079	472 475	-1 962 321	-12 936 924
Årets resultat	-1 451 525	1 451 525	150 653	150 653
Eget kapital	29 549 978	0	3 500 653	33 050 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 974 604
Årets resultat	150 653
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 962 321
Totalt	-12 786 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 786 271

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	14 614 194	12 624 280
Övriga rörelseintäkter	3	10 293	62 138
Summa rörelseintäkter		14 624 487	12 686 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 096 591	-8 337 362
Övriga externa kostnader	9	-1 355 658	-1 813 761
Personalkostnader	10	-285 310	-244 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 043 478	-3 340 771
Summa rörelsekostnader		-13 781 037	-13 736 396
RÖRELSERESULTAT		843 449	-1 049 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 511	18 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-738 032	-420 396
Summa finansiella poster		-687 521	-401 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		155 928	-1 451 525
Skatt		-5 275	0
ÅRETS RESULTAT		150 653	-1 451 525

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		977 800	977 800
Summa immateriella anläggningstillgångar		977 800	977 800
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	43 380 790	46 210 834
Pågående projekt		0	1 776 028
Maskiner och inventarier	13	2 919 305	6 867
Summa materiella anläggningstillgångar		46 300 094	47 993 729
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 277 894	48 971 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		181 219	202 712
Övriga fordringar	15	10 105 090	7 084 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	522 337	358 814
Summa kortfristiga fordringar		10 808 646	7 645 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 030 033	0
Summa kassa och bank		1 030 033	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 838 678	7 645 863
SUMMA TILLGÅNGAR		59 116 573	56 617 393

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 469 016	29 119 016
Fond för yttre underhåll		13 367 887	13 329 566
Summa bundet eget kapital		45 836 903	42 448 582
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 936 924	-11 447 079
Årets resultat		150 653	-1 451 525
Summa ansamlad förlust		-12 786 271	-12 898 603
SUMMA EGET KAPITAL		33 050 631	29 549 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 000 000	0
Summa långfristiga skulder		15 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 000 000	23 674 495
Leverantörsskulder		942 981	833 781
Skatteskulder		21 095	23 057
Övriga kortfristiga skulder		123 293	180 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 978 572	2 355 109
Summa kortfristiga skulder		11 065 941	27 067 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 116 573	56 617 393

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	843 449	-1 049 978
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 043 478	3 340 771
	3 886 927	2 290 793
Erhållen ränta	50 511	18 849
Erlagd ränta	-660 008	-417 774
Betald inkomstskatt	-5 275	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 272 155	1 891 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-607 330	-238 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 594 998	826 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 259 822	2 479 363
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 349 843	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 349 843	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 350 000	0
Amortering av lån	-4 674 495	-1 658 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 324 495	-1 658 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 585 485	821 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 973 462	6 152 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 558 946	6 973 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Liden 5-23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	10 - 100 år
Maskiner och inventarier	5 - 15 år
Installationer	10 - 15 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	10 999 755	9 558 732
Årsavgifter lokaler	159 204	140 286
Årsavgifter lokaler, moms	649 085	541 200
Årsavgifter övriga objekt	450	0
Rabatter p-platser/garage	0	-762
Rabatter p-platser/garage moms	0	-364
Hysesintäkter lokaler, moms	1 824	1 713
Hysesintäkter garage	1 159 243	1 130 034
Hysesintäkter p-plats	398 806	408 107
Hysesintäkter förråd	1 332	1 332
Bredband	187 451	183 612
IntäktParkeringsbolag	5 500	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 829
El, moms	699 458	362 254
Laddbox	24 750	17 383
Elintäkter rörliga	0	48
Elintäkter laddstolpe	18 933	26 533
Elintäkter laddstolpe moms	65 577	54 136
Intäkter solel, moms	10 851	0
Gemensamhetslokal	14 400	15 500
Gemensamhetslokal, moms	1 000	0
Övriga intäkter	800	3 200
Parkering	0	3 316
Administration	6 500	500
Nycklar/lås vidarefakturerings	9 950	8 700
Övernattnings-/gästlägenhet	52 800	88 200
Hysesintäkter, övrigt	0	2 700
Dröjsmålsränta	285	114
Pantsättningsavgift	30 888	18 912
Överlåtelseavgift	33 598	16 542
Administrativ avgift, moms	-49	0
Administrativ avgift	3 342	5 500
Andrahandsuthyrning	10 088	17 413
Vidarefakturerade kostnader	44 284	15 266
Vidarefakturerade kostnader, moms	24 090	6 000
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	14 614 194	12 624 280

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	119	1 398
Försäkringsersättning	0	45 603
Återbäring försäkringsbolag	10 174	15 137
Summa	10 293	62 138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	26 524	21 500
Städning enligt avtal	13 195	12 834
Besiktningar	7 632	0
Hissbesiktning	16 936	14 952
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 299
Brandskydd	22 225	31 361
Bevakning	4 713	18 402
Gårdkostnader	11 578	68 240
Gemensamma utrymmen	10 150	4 014
Sophantering	18 192	7 533
Snöröjning/sandning	93 372	76 278
Serviceavtal	333 497	281 701
Mattvätt/Hyrmattor	39 322	44 037
Förbrukningsmaterial	2 940	24 721
Summa	600 277	612 873

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	22 140
Installationer	10 478	0
Hyseslägenheter	0	32 875
Bostadsrättslägenheter	55 313	0
Hyseslokaler	4 800	0
Tvättstuga	34 474	24 996
Trapphus/port/entr	65 167	2 152
Sophantering/återvinning	44 085	3 600
Dörrar och lås/porttele	48 945	33 944
VVS	76 497	12 268
Ventilation	244 550	133 608
Elinstallationer	7 240	19 544
Tele/TV/bredband/porttelefon	37 548	74 196
Hissar	95 766	209 339
Tak	317 004	86 806
Fasader	22 753	103 971
Fönster	7 389	10 575
Garage/parkering	2 040	0
Vattenskada	91 174	69 029
Skador/klotter/skadegörelse	9 313	27 689
Summa	1 174 537	866 732

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	-1 691 969	1 717 610
Tvättstuga	113 078	37 500
Ventilation	53 832	0
Elinstallationer	0	168 890
Hiss	83 355	0
Tak	5 173	0
Summa	-1 436 532	1 924 001

Det negativa beloppet på raden "Underhåll av byggnad" är på grund av en felaktig kostnadsföring 2023. Detta är rättat 2024, och beloppet är medräknat i anskaffningsbeloppet för solcellsanläggningen.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	758 560	558 108
Uppvärmning	1 476 204	1 334 950
Vatten	435 275	379 376
Sophämtning/renhållning	196 472	192 801
Grovsopor	68 478	108 499
Summa	2 934 989	2 573 733

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	199 939	176 412
Självrisk	1 233	0
Tomträttsavgäld	4 885 500	1 698 961
Bredband	79 559	83 347
Fastighetsskatt	545 090	401 303
Korr. fastighetsskatt	112 000	0
Summa	5 823 320	2 360 023

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 640	4 920
Tele- och datakommunikation	17 100	30 660
Juridiska åtgärder	267 136	326 874
Inkassokostnader	1 072	1 075
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	691	4 883
Revisionsarvoden extern revisor	0	10 000
Revisionsarvoden internrevisor	10 000	0
Styrelseomkostnader	4 078	0
Fritids och trivselkostnader	1 333	10 191
Föreningskostnader	17 239	24 652
Förvaltningsarvode enl avtal	882 449	847 957
Överlåtelsekostnad	22 928	14 442
Pantsättningskostnad	20 055	12 076
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 855
Korttidsinventarier	0	1 495
Administration	30 516	278 528
Konsultkostnader	74 422	227 753
Bostadsrätterna Sverige	0	9 400
Summa	1 355 658	1 813 761

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	230 800	209 300
Revisionsarvoden internrevisor	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	54 510	45 201
Summa	285 310	244 501

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	738 032	420 322
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Övriga räntekostnader	0	71
Summa	738 032	420 396

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 274 069	91 274 069
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 274 069	91 274 069
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 063 235	-41 733 481
Årets avskrivning	-2 830 044	-3 329 754
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 893 279	-45 063 235
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 380 790	46 210 834
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark	276 200 000	276 200 000
Summa	453 200 000	453 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	326 543	326 543
Inköp	3 125 871	0
Utgående anskaffningsvärde	3 452 414	326 543
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-319 676	-308 659
Avskrivningar	-213 433	-11 017
Utgående avskrivning	-533 109	-319 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 919 305	6 867

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 776 028	1 776 028
Anskaffningar under året	1 691 969	0
Färdigställt under året	-3 467 997	0
Vid årets slut	0	1 776 028

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 393	47 298
Skattefordringar	0	63 076
Momsavräkning	551 783	501
Transaktionskonto	8 458 614	5 905 288
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	10 105 090	7 084 337

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	37 956	13 393
Förutbet försäkr premier	107 201	94 498
Förutbet tomträtt	305 250	305 250
Förutbet bredband	6 230	6 257
Upplupna intäkter	65 700	-60 584
Summa	522 337	358 814

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	Löst	-	0	16 600 000
SEB	Löst	-	0	3 074 495
SEB	2025-06-28	3,05 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,53 %	15 000 000	0
Summa			19 000 000	23 674 495
Varav kortfristig del			4 000 000	23 674 495

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 976	646 734
Uppl kostn el	82 832	150 415
Uppl kostnad Värme	189 469	203 912
Uppl kostn räntor	92 994	14 970
Uppl kostn vatten	62 480	18 731
Uppl kostnad Sophämtning	24 161	0
Uppl kostn bredband	3 468	0
Uppl kostn tomträttsavgäld	4 142 461	0
Förutbet hyror/avgifter	1 365 731	1 320 347
Summa	5 978 572	2 355 109

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 903 000	34 903 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens styrelse har haft Kommunens Energirådgivare på ett kvällsmöte för att diskutera möjligheter att minska energiåtgången i fastigheten. Några mindre justeringar är utförda men det behövs fler. Därför har styrelsen beslutat om en energigrupp som kommer att komma med fler åtgärder.

Underskrifter

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

Göteborg

Jan Eilert Nilsson
Ledamot

Jan Ingemar Johansson
Ordförande

Marie Björkman
Vice ordförande

Mikael Andersson
Kassör

Mona Falk Bergenheim
Ledamot

Per Magnus Dahlberg
Ledamot

Åsa Klintell
Sekreterare

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

Peter Ahlström
Revisor

Rickard Sahlsten
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 17:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 08:13

DOCUMENT ID:

HJMs5anRye

ENVELOPE ID:

Hkg-i5pn01e-HJMs5anRye

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Liden 5-23, 716443-9395 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE BJÖRKMAN mariebjorkman1975@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 08:38 16.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.210.5
2. Jan Ingemar Johansson j.ingemar.johansson@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2025 08:40 16.04.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.185
3. Jan Eilert Nilsson eilert.nilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:15 16.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.206
4. ÅSA KLINTELL aklintell@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:20 16.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.137
5. Mikael Andersson roddarn@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 09:16 17.04.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.151.87
6. MONA FALK BERGENHEIM mona_bergenheim@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:30 17.04.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.128
7. Per Magnus Dahlberg magnusdahlbergh@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:40 16.04.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.89
8. RICKARD SAHLSTEN rickard.sahlsten@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 13:03 17.04.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.186
9. HANS PETER AHLSTRÖM peter.ahlstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	23.04.2025 17:43 17.04.2025 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.73.51

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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

Organisationsnummer 716443-9395

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för kalenderåret den 1 januari till den 31 december 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lag eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (SFS 1995:1554)

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka:

- att resultat- och balansräkning fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg datum för digital signering

Rickard Sahlsten

Peter Ahlström

Av föreningen valda revisorer



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 08:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 08:13

DOCUMENT ID:

BkZzs5ThAkI

ENVELOPE ID:

HJb-oqT20ye-BkZzs5ThAkI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Norra Liden för 2024 med digital signering.
pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICKARD SAHLSTEN rickard.sahlsten@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 13:04 17.04.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.2
2. HANS PETER AHLSTRÖM peter.ahlstrom@bahnhof.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:10 22.04.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.73.51

* 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