

Årsredovisning 2024

Brf Nordan 28

716421-1323



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordan 28

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 kommer 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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-25. Stadgar registrerades 2024-10-16 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Nordan 28	1997	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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
Mona-Lis Klässman	Styrelseledamot
Christine Carlsén	Suppleant
Magni Dommanget	Suppleant
Rasmus Sällman	Suppleant

Valberedning

Håkan Hedberg
Anita Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av två av styrelsens ledamöter

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-20. Ändring av stadgarna .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Renovering av tre balkonger
- 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

- 2025 ● Fönsterrenovering
 - Översyn undercentral och värmesystem
 - Elarbete i källaren och gård

Avtal med leverantörer

El	Vattenfall
Fiber	Bahnhof AB
Fjärrvärme	Norr Energi
Kabel TV	Tele 2 AB
Service hiss	Trygga Hiss

Service hiss	Nexima
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Städning	Viking Städservice HB
Tvättstugan	AT DRIFT AB
Undercentral och värmesystem	Bogi Värme
Vatten	Solna Vatten
Ventilation och Sotning	Renare Kanaler AB

Övrig verksamhetsinformation

Renovering av tre äldre balkonger är utförd. Renovering av fönster mot gården är i uppstart.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjningar 1 Januari 15 % och 1 November 7 % .

Beslut om en strategi för lånens bindningstider är fattat - 1/3 ligger rörligt, 1/3 binds på 2-3 år och ytterligare på 1/3 binds på 2-3 år (ej samma förfallodatum).

Nya lån 500 000 + 500 000 kr är beviljade för att bekosta nödvändigt underhåll. 500 000 kr är lyft år 2024 500 000 kr kommer lyftas under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15% och 2024-11-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtal med AT DRIFT AB, gällande service på maskiner i tvättstugan, är tecknat.

Övriga uppgifter

Föreningen har en tvist med en fd hissentreprenör (Nexima). Tvisten gäller att styrelsen bestridit en hissfaktura då avtalad entreprenör inte kunnat visa kopia på materialfaktura efter flera akuta felavhjälpanden. När hissen var avstängd och reparationerna avlöste varandra bad styrelsen att få materialfakturakopia i samband med fakturering. Entreprenören sade ja till detta men har sedan inte kunnat redovisa kopia på inköpt material, varpå styrelsen menar att arbetet (kostsamma nya hissdelar) inte är utfört. Entreprenören har stämt föreningen till tingsrätten och bevisbördan ligger på entreprenören och föreningen har tolkningsföreträdare av avtalet enligt avtalslagen. Styrelsen har rättsskydd beviljat och arbetar för att få ett avslut på tvisten. Föreningen företräds av jurist på Nabo och juristen kan inte uttala sig om slutkostnader eller vem som kommer vinna tvisten.

Dagen efter den muntliga förberedelsen (som ägde rum den 25 nov 2024) skrev föreningens jurist följande till styrelsen: "Det var en väldigt bra känsla under den muntliga förberedelsen igår. Domaren gick helt på den linje som jag fört fram i svaromålet dvs där jag fört fram att bevisbördan helt ska ligga på andra parten här. Domaren förde fram vid sittande bord att hon ansåg att bevisbördan låg på Nexima i samtliga avseenden. Detta är förstås väldigt bra! Att ha bevisbördan innebär att denne part behöver göra sannolikt att det denne påstår är korrekt."

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 368 644	1 157 300	1 083 969	1 062 113
Resultat efter fin. poster	-464 369	-614 936	-431 942	-80 403
Soliditet (%)	36	39	41	42
Yttre fond	652 922	471 722	290 522	144 722
Taxeringsvärde	60 400 000	60 400 000	60 400 000	48 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	599	561	552
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,3	99,3	99,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 137	5 886	5 897	5 907
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 137	5 886	5 897	5 907
Sparande per kvm totalyta, kr	-13	-92	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	28	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	163	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	15	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	206	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	4,12	1,27	0,67
Räntekänslighet (%)	8,64	9,82	10,50	10,85

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -25 685 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

En anledning till resultatet för 2024 är att Nabos jurist inte skickat in upparbetade kostnader, kopplat till tvist gällande hiss faktura, till försäkringsbolaget. När dessa kostnader redovisats kommer resultatet förbättras med närmare 100 tkr. Föreningen har ett beviljat rättsskydd från Trygg Hansa i tvisten mot fd hissentreprenör (Nexima). I tvisten har det uppstått kostnader som inte reglerats ännu. Självrisken är 10 500 kronor plus 20 procent av överskjutande kostnad. Högsta ersättningsbelopp är 262 500 kronor.

Planerbara åtgärder framåt, om vidtagna åtgärder (höjning av månadsavgift, strategi för att ha stabilare räntekostnader, översyn av avtalade entreprenörer) inte räcker, är att fortsätta arbeta med kostnadssidan samt ytterligare höja månadsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 598 295	-	-	6 598 295
Upplåtelseavgifter	5 021 264	-	-	5 021 264
Fond, yttre underhåll	471 722	-	181 200	652 922
Balanserat resultat	-4 081 096	-614 936	-181 200	-4 877 232
Årets resultat	-614 936	614 936	-464 369	-464 369
Eget kapital	7 395 249	0	-464 369	6 930 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 877 232
Årets resultat	-464 369
Totalt	-5 341 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 200
Balanseras i ny räkning	-5 522 801
	-5 341 601

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	1 368 644	1 157 300
Övriga rörelseintäkter	3	9 002	11 569
Summa rörelseintäkter		1 377 646	1 168 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-687 421	-788 975
Övriga externa kostnader	8	-232 218	-91 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 684	-438 684
Summa rörelsekostnader		-1 358 323	-1 319 050
RÖRELSERESULTAT		19 323	-150 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		643	145
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-484 335	-464 900
Summa finansiella poster		-483 692	-464 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 369	-614 936
ÅRETS RESULTAT		-464 369	-614 936

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	18 321 061	18 753 145
Maskiner och inventarier	11	13 758	20 358
Pågående projekt	12	291 767	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 626 586	18 773 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 626 586	18 773 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 130	18 725
Övriga fordringar	13	123 985	125 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 820	39 233
Summa kortfristiga fordringar		196 935	183 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		338 863	137 272
Summa kassa och bank		338 863	137 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		535 798	320 846
SUMMA TILLGÅNGAR		19 162 384	19 094 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 619 559	11 619 559
Fond för yttre underhåll		652 922	471 722
Summa bundet eget kapital		12 272 481	12 091 281
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 877 232	-4 081 096
Årets resultat		-464 369	-614 936
Summa ansamlad förlust		-5 341 601	-4 696 032
SUMMA EGET KAPITAL		6 930 880	7 395 249
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 500 000	0
Summa långfristiga skulder		4 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 264 000	11 284 000
Leverantörsskulder		221 165	169 471
Skatteskulder		3 120	4 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	243 219	241 576
Summa kortfristiga skulder		7 731 504	11 699 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 162 384	19 094 349

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

19 323

-150 181

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

438 684

438 684

Erhållen ränta

458 007

288 503

Erlagd ränta

643

145

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-489 326

-435 284

-30 676

-146 636

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-13 361

-124 570

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

57 395

140 137

Kassaflöde från den löpande verksamheten

13 358

-131 069

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-291 767

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-291 767

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

500 000

0

Amortering av lån

-20 000

-20 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

480 000

-20 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

201 591

-151 069

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

137 272

288 340

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

338 863

137 272

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, fondavsättningar, 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	0,43 - 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 1 630 kr per bostadslagenhet, 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 287 078	1 075 525
Balkongavgift	14 377	13 240
Hysesintäkter förråd	7 200	5 700
Hysesintäkt bredband	59 760	59 760
Tvättstugeavgifter	0	1 463
Påminnelseavgift	180	0
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	0	1 612
Summa	1 368 644	1 157 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-2
Elprisstöd	0	9 620
Övriga rörelseintäkter	9 000	1 951
Summa	9 002	11 569

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 211	563
Städning	42 375	43 500
Sotning	0	7 500
Besiktning och service	24 614	23 267
Trädgårdsarbete	673	1 983
Snöskottning	1 875	1 500
Summa	70 748	78 312

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	600	25 402
Bostäder VVS	0	14 620
Tvättstuga	0	1 463
Värme	0	15 984
Ventilation	2 500	0
Hissar	21 138	96 077
Tak	0	5 250
Summa	24 238	158 796

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	61 569	53 164
Uppvärmning	326 245	312 416
Vatten	41 082	28 617
Sophämtning	35 647	28 546
Summa	464 543	422 743

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 582	32 032
Kabel-TV	5 992	5 630
Bredband	59 718	59 682
Fastighetsskatt	32 600	31 780
Summa	127 892	129 124

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 484	19 458
Övriga förvaltningskostnader	40 001	18 557
Juridiska kostnader	130 566	0
Revisionsarvoden	10 488	10 488
Ekonomisk förvaltning	45 680	42 888
Summa	232 218	91 391

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	484 238	464 900
Övriga räntekostnader	97	0
Summa	484 335	464 900

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 936 824	23 936 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 936 824	23 936 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 183 679	-4 751 595
Årets avskrivning	-432 084	-432 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 615 763	-5 183 679
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 321 061	18 753 145
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 420 000</i>	<i>1 420 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa	60 400 000	60 400 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 008	33 008
Utgående anskaffningsvärde	33 008	33 008
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 650	-6 050
Avskrivningar	-6 600	-6 600
Utgående avskrivning	-19 250	-12 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 758	20 358

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Balkong- och fönsterrenovering	291 767	0
Summa	291 767	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 235	2 553
Övriga fordringar	121 750	123 063
Summa	123 985	125 616

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 149	2 276
Försäkringspremier	10 039	9 510
Kabel-TV	1 521	1 498
Bredband	13 267	13 285
Förvaltning	12 844	12 664
Summa	51 820	39 233

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,16 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2025-02-28	3,16 %	1 939 000	1 939 000
Swedbank	2025-03-28	3,14 %	125 000	145 000
Swedbank	2026-06-17	3,53 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,50 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2026-06-17	3,53 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2025-01-28	3,61 %	500 000	
Summa			11 764 000	11 284 000
Varav kortfristig del			7 264 000	11 284 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 664 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	3 125	0
El	5 964	8 757
Uppvärmning	43 971	45 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
Utgiftsräntor	61 140	66 131
Förutbetalda avgifter/hyror	119 019	111 600
Summa	243 219	241 576

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

2023-12-31

12 274 000

11 339 000

Underskrifter

Ort och datum



Emil Linus Muhr
Styrelseledamot

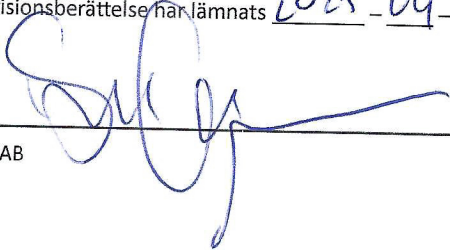


Johan Carlsén
Ordförande



Mona-Lis Klässman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16



Rävissor AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordan 28, med organisationsnummer 7164211323

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordan 28 för år 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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.

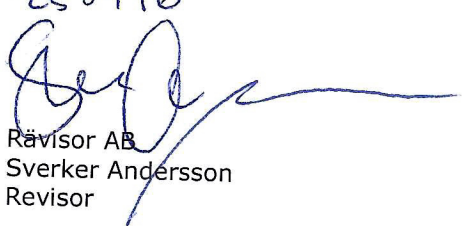
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

250416

Revisor AB
Sverker Andersson
Revisor