



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Norrtullsgatan Lågan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan Lågan med säte i Växjö org.nr. 769630-1170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lågan 23	2016-02-29	2018

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 403
1	Lokal	1 057
1	Föreningslokal	64
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>8 524</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 38 st 3 rok, 20 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Växjö Lågan GA:1	G:A	717917-3351	586 / 1000	Belysning, Cykelhus, Garage, Grön-och markytor, Miljöhus och passersystem.

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Höjelid	Ordförande	2021-07-01
Anita Wäster	Ledamot	2021-07-01
Gunnar Petersson	Ledamot	2021-07-01
Dan Karlsson	Ledamot	2021-07-01
Emil Svensson	Ledamot	2021-07-01
Christer Holst	Ledamot	2021-07-01
Magnus Håkansson	Suppleant	2021-07-01
Fanny Bengtsson	Suppleant	2021-07-01

Styrelsen har ett ettårigt mandat, dvs fram till årsstämman 2024. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Höjelid, Dan Karlsson och Anita Wäster. Firman tecknas enligt ovan av två i förening. Revisorer valda vid stämman: Michael Brunosson (ordinarie) och Sven-Åke Svensson (suppleant), båda KPMG AB. Valberedning har varit: Lena Jonsson (ordförande) och Eva-Maria Hodel, valda vid föreningsstämman 2023.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar, varav 7 via poströstning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens underskottet för 2023 är i princip att hänföra till den dramatiska ränteutvecklingen under 2023. Kostnadsökningen i det avseendet jämfört med 2022 landade på cirka 1,7 miljoner kr. Vi har emellertid en positiv syn på ränteutvecklingen 2024 och 2025, vilken kommer att ha en positiv effekt på resultatet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Tre lån skrevs om under 2023. Från och med 2023 är alla föreningens lån placerade i Swedbank.

Under året har löpande kontakt och förhandlingar hållits mellan representant för "Serneke Eftermarknad" och föreningens förvaltare (HSB) avseende ett par protokollförda och påtalade fel från byggnationen. Vid årets slut var det arbetet avslutat.

**M6 Capital AB** (Gunnar Mannerheim) har den 20 oktober 2023 tagit över resterande 50 procent av Scanprop Invest AB så nu är det 100 procent ägt. Bolagsnamnet är ändrat till **M6 Invest AB**. Mannerheims bolag M6 har inget ägande i Scanprop.

Bolaget äger 18 lgh i Brf Norrtullsgatan Lågan.

Funktionskontroll har genomförts av fjärrvärmecentral (Veab) och hissar (Kiwa). Likaså har brandskyddskontroll i enlighet med bestämmelse om SBA genomförts (HSB).

Information till alla medlemmar, och som så anses påkallat också till hyresgäster, från styrelsen kommuniceras huvudsakligen av styrelsens ordförande genom ett digitalt nyhetsbrev. Löpande information i akuta ärenden sker likaså digitalt.

En tidig höstfest för medlemmar arrangerades i styrelsens regi i gemensamhetslokalen i september med social samvaro, lätt mat och dryck på agendan. Likaså genomfördes en glöggkväll för medlemmar i samma lokal strax innan jul. Löpande uthyrningar till medlemmar har ägt rum liksom styrelsen haft sina sammanträden och planeringsmöten där. Likaså har också övriga löpande möten, ibland dessutom spontant påkallade, ägt rum mellan företrädesvis ordförande och förvaltare, ekonom, ekonomiansvarig (styrelsen), i olika konstellationer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	76	214	715	368	159
Skuldsättning, kr/kvm	11 267	11 406	18 294	12 221	16 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 973	13 133	21 064	14 072	19 328
Räntekänslighet, %	18	19	21	21	48
Energikostnad, kr/kvm	128	118	130	140	37
Årsavgifter, kr/kvm	734	682	677	677	401
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	91	99
Totala intäkter, kr/kvm	698	632	713	713	354
Nettoomsättning, tkr	5 952	5 388	8 965	5 321	2 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 747	-642	2 090	-535	130
Soliditet, %	69	69	68	65	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	219 513 283	0	0	219 513 283
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 112 305	0	315 000	2 427 305
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>221 625 588</b>	<b>0</b>	<b>315 000</b>	<b>221 940 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-427 989	-642 450	-315 000	-1 385 440
Årets resultat, kr	-642 450	642 450	-1 746 558	-1 746 558
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 070 439</b>	<b>0</b>	<b>-2 061 558</b>	<b>-3 131 998</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>220 555 149</b>	<b>0</b>	<b>-1 746 558</b>	<b>218 808 590</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 315 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 070 440
Årets resultat, kr	-1 746 558
Reservation till underhållsfond, kr	-315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 131 998</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 131 998</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 951 884	5 387 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 096	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 048 980</b>	<b>5 387 580</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 813 257	-1 709 849
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-72 841
Övriga externa kostnader	Not 6	-623 528	-589 616
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-98 172	-80 308
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 396 300	-2 396 603
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 931 257</b>	<b>-4 849 218</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 117 723</b>	<b>538 362</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 568	3 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 893 564	-1 181 703
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 285	-2 985
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 864 281</b>	<b>-1 180 813</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 746 558</b>	<b>-642 450</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	313 301 642	315 711 992
Inventarier och installationer	Not 11	62 250	83 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>313 363 892</u>	<u>315 794 992</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>313 363 892</b></u>	<u><b>315 794 992</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 808	0
Avräkningskonto HSB		812 116	1 155 059
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	148 269	98 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	176 046	253 920
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 142 239</u>	<u>1 507 104</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 642 239</b></u>	<u><b>3 007 104</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>316 006 131</b></u>	<u><b>318 802 096</b></u>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	219 513 283	219 513 283
Fond för yttre underhåll	2 427 305	2 112 305
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>221 940 588</b>	<b>221 625 588</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 385 440	-427 989
Årets resultat	-1 746 558	-642 450
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 131 997</b>	<b>-1 070 440</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>218 808 591</b>	<b>220 555 149</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	47 362 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 230 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		48 675 000
Leverantörsskulder		301 268
Aktuell skatteskuld	Not 16	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	856 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>718 932</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>97 197 540</b>	<b>98 246 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>316 006 131</b>	<b>318 802 096</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 117 723	538 362
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 396 300	2 396 603
	<u>3 514 023</u>	<u>2 934 965</u>
Erhållen ränta	12 328	0
Erlagd ränta	-2 797 561	-1 109 003
Övriga poster	-1 285	-2 985
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>727 505</u>	<u>1 822 978</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 162	-21 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	39 890	56 908
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>807 557</u>	<u>1 858 700</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	34 800	-253 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-103 750
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>34 800</u>	<u>-357 000</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 185 300	-6 302 200
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 185 300</u>	<u>-6 302 200</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-342 943</b>	<b>-4 800 500</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 655 059	7 455 558
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 312 116</u>	<u>2 655 059</u>
	<b>-342 943</b>	<b>-4 800 500</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2023-01-01	2022-01-01	769630-1170
2023-12-31	2022-12-31	

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	5 435 937	5 051 934
Hysesintäkt övrigt	8 400	6 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	265 356	265 356
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 580	-391
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	34 804	29 706
Övriga primära intäkter och ersättningar	190 807	34 375
	<b>5 951 884</b>	<b>5 387 580</b>

**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Bidrag	97 096	0
	<b>97 096</b>	<b>0</b>

**Not 4 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-157 541	-56 431
El	-348 071	-356 809
Uppvärmning	-480 360	-396 385
Vatten	-262 525	-255 160
Renhållning	0	-80 308
TV, bredband, iptelefoni	-309 961	-281 238
Obligatoriska besiktningar	0	-55 631
Serviceavtal	-3 752	-3 751
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 588	-11 100
Förvaltningskostnader	-108 329	-52 865
Försäkringar	-128 400	-103 308
Övriga driftskostnader	-2 731	-56 863
	<b>-1 813 257</b>	<b>-1 709 849</b>

**Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

Underhåll huskropp utvändigt	0	-72 841
	<b>0</b>	<b>-72 841</b>

**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-9 375	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-419 732	-479 223
Kostnader överlåtelse och panter	-23 740	-24 076
Föreningsverksamhet	-12 992	-3 303
Kontorsutrustning och -material	0	-927
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-137	-856
Konsulter	-111 934	-39 700
Förbrukningsinventarier	-23 603	-1 896
Stämma och styrelse	-16 621	-26 261
Arrende, hyra, leasing	-5 395	0
	<b>-623 528</b>	<b>-589 616</b>

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Arvode till styrelsen	-65 500	-69 500
Övriga arvoden	-22 500	0
Sociala avgifter	-10 172	-10 808
	<b>-98 172</b>	<b>-80 308</b>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-2 375 550	-2 375 853
Installationer och inventarier	-20 750	-20 750
	<b>-2 396 300</b>	<b>-2 396 603</b>

**Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

Bankkostnader	-1 285	-2 985
	<b>-1 285</b>	<b>-2 985</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 266 957	272 013 707
Årets investering byggnader	-34 800	253 250
Ingående anskaffningsvärde mark	53 407 599	53 407 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>325 639 756</b>	<b>325 674 556</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 962 564	-7 586 711
Årets avskrivningar byggnader	-2 375 550	-2 375 853
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 338 114</b>	<b>-9 962 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 301 642</b>	<b>315 711 992</b>
Redovisade värden byggnader	259 894 043	262 304 393
Redovisade värden mark	53 407 599	53 407 599

Fastighetsbeteckning: Lågan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	166 000 000	37 000 000	203 000 000	203 000 000
Lokaler	2018	5 200 000	0	5 200 000	5 200 000
		<b>171 200 000</b>	<b>37 000 000</b>	<b>208 200 000</b>	<b>208 200 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	104 176 000	104 176 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>104 176 000</b>	<b>104 176 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	103 750	0
Årets investeringar	0	103 750
Utgående anskaffningsvärden	103 750	103 750
Ingående avskrivningar	-20 750	0
Årets avskrivningar	-20 750	-20 750
Utgående avskrivningar	-41 500	-20 750
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 250</b>	<b>83 000</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	98 269	35
Övriga kortfristiga fordringar	50 000	98 090
	<b>148 269</b>	<b>98 125</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		49 173	46 248
Förutbetald kabel-TV och bredband		80 183	75 278
Upplupna ränteintäkter		22 115	3 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 575	128 519
		<b>176 046</b>	<b>253 920</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	1 500 000
Placering HSB 12 mån	2,75%	2024-06-21	1 500 000	0
			<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		4,64%	2024-05-28	25 311 400	325 600
Swedbank Hypotek AB		4,637%	2024-05-28	22 748 000	290 000
Swedbank Hypotek AB		1,21%	2025-05-23	25 230 000	325 600
Swedbank Hypotek AB		4,14%	2026-05-25	22 748 000	290 000
				<b>96 037 400</b>	<b>1 231 200</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **47 362 400**

Nästa års amortering av långfristig skuld 615 600

Lån som ska konverteras inom ett år 48 059 400

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **48 675 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 924 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 89 881 400

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld		0	52 000
		<b>0</b>	<b>52 000</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder		2 132	3 823
		<b>2 132</b>	<b>3 823</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	97 500	75 000
Upplupna sociala avgifter	13 157	16 142
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 674	114 638
Upplupna räntekostnader	214 742	118 739
Upplupen revision	17 500	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	406 167	345 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 438
	<b>856 740</b>	<b>718 932</b>

## 0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anita Wäster  
Styrelseledamot

.....  
Dan Karlsson  
Styrelseledamot

.....  
Emil Svensson  
Styrelseledamot

.....  
Gunnar Petersson  
Styrelseledamot

.....  
Christer Holst  
Styrelseledamot

.....  
Stefan Höjelid  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Micael Brunosson, auktoriserad revisor KPMG, AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan Lågan, org. nr 769630-1170

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan Lågan för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan Lågan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö datum enligt digital logg

Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Norrtullsgatan Lågan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN HÖJELID**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:39:58



**GUNNAR PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:12:03



**DAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:32:42



**EMIL SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:08:55



**ANITA WÄSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:30:33



**CHRISTER HOLST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:56:32



**MICAEL BRUNOSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 21:14:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Norrtullsgatan Lågan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MICAEL BRUNOSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 21:15:51



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.