

ÅRSREDOVISNING BRF EXCELSIOR 2023



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 9237e112204477267fb86051a5cfaec221e8b64d695f1a0ac9bbddd329ece7ba750f0d0bdac8a72013c8741d10e28d7fc245aec47695559d66ccd3036a8be037

Årsredovisning för

Brf Excelsior

769611-1181

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Excelsior, 769611-1181 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en äkta förening enligt inkomstskattelagen 1999:1229

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2004-07-06
Ekonomiska planen registrerades	2007-10-12
Stadgarnas registrerades	2015-01-12

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Christofer Börjesson	Styrelseordförande
Marcus Sjöholm	Ledamot
Ann-Sofi Holmström	Ledamot
Anna Samuelsson	Ledamot

John Johansson	Avgick sommaren 2023
----------------	----------------------

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 11 medlemmar som representerade 10 lägenheter.

Revisorer

Lars Ljungström valdes som revisor.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Vasastaden 7:17

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1929
Värdeår	2007
Total byggnadsyta	2 778 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	35

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
5	15	13	2	-	-	35

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	53 medlemmar
Vid årets slut	52 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 606 282	2 085 023	2 085 234	2 084 995
Resultat efter finansiella poster	-1 094 461	-265 859	-258 090	173 430
Soliditet, %	65	65	65	65
Årsavgift bostäder pris/kvm	938	751	751	751
Skuldsättning/kvm	15 851	16 595	16 619	16 667
Räntekänslighet	17%	22%	22%	22%
Energikostnad/kvm	155	151	148	63
Sparande/kvm	-129	144	147	328

Förklaringar till nyckeltal

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster är en förenings bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet (*Förenklat: (Eget kapital/Totalt kapital)*100*) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån. En låg soliditetsprocent indikerar att föreningen har en hög belåningsgrad och ofta är mer känslig för stigande räntor.

Årsavgift bostäder pris/kvm (*årsavgift/BOA*) ger en indikation på hur högt eller lågt en förenings medlemsavgifter är satta. Genomsnittlig nivå 2023 varierar runt 600kr/kvm till 750kr/kvm men påverkas också av huruvida exempelvis el, vatten och bredband ingår i avgiften samt föreningens ålder och geografiska plats.

Belåning (*lån/BOA*) visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek.

Räntekänslighet (*lån/årsavgifter för bostäder*) är hur mycket en förening måste höja sina avgifter om räntan för föreningens lån ökar med 1%. En ny förening har ofta högre räntekänslighet då de vanligtvis är högt belånade.

Energikostnad/kvm (*kostnad för el, vatten och uppvärmning/BTA*) visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, fastighetens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Sparande/kvm (*Justerat resultat/BOA*) är hur mycket föreningen sparar inför framtida underhåll och renoveringsbehov av fastigheten. Normal nivå ligger på mellan 200kr/kvm till 300kr/kvm.

Riktvärden Belåning

Mycket bra	0	5000
Bra	5000	10000
Mindre bra	10000	15000
Inte alls bra	15000	Högre

Riktvärden för räntekänslighet

Mycket bra	0%	5%
Bra	5%	10%
Mindre bra	10%	15%
Inte alls bra	15%	Högre

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	86 032 776			86 032 776
Inträdesavgift	1 288 463			1 288 463
Kapitaltillskott	600 090			600 090
Upplåtelseavgifter	935 000			935 000
Fond för yttre underhåll enl. not	2 569 983	495 639		3 065 622
Summa bundet kapital	91 426 312	495 639		91 921 951
Ansamlad vinst / förlust	-5 971 185	-495 639	-265 860	-6 732 684
Årets resultat	-265 860	-1 094 461	265 860	-1 094 461
Balanserat resultat	-6 237 045	-1 590 100	-	-7 827 145
Summa eget kapital	85 189 267	-1 094 461	-	84 094 806

Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	2 569 983	2 074 344
avsättning till yttre fond	495 639	495 639
	3 065 622	2 569 983

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningen gör för 2023 ett resultat om -1 094 461 (-265 859) kr. Av dessa utgör avskrivningar 666 534 (666 534) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 2 066 600 (66 600) kr på lånen varav 2 000 000kr var extraamortering. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 44 033 700 (46 100 300) kr. Under året har föreningen inte haft något planerat underhåll men haft reparationskostnader om 407 951 (287 637) kr.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och bland annat markant ökade räntekostnader. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna beroende på hur framtida ränteläget ser ut. Likviditetsmässigt har föreningen, om man bortser från extraamorteringen på 2 000 000kr, gått back med ca 350 000kr vilket igen kan förklaras med de höjda räntekostnaderna.

Föreningen har tecknat nytt avtal med K&B Förvaltning avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, samt städ. Avtalet har en bindningstid om 1 år.

Föreningen har sagt upp avtalet med Nordicliffe och avtalet slutar att gälla den 2023-12-31.

Tekniskt underhåll:

Under året har ett antal mindre och akuta åtgärder på fastigheten utförts. Dock inget av huvudsaklig karaktär.

Ordförande har ordet:

2023 präglades av höga räntor och fördyrande omkostnader. Vår förening var inget undantag, och styrelsen har haft fullt fokus på ekonomin och på att sänka våra kostnader.

Vi inledde året med en avgiftshöjning på 25% för att klara de ränteökningar som förväntades under året. För att säkra upp ytterligare tog vi ut 2 miljoner från vår kassa för att amortera på våra lån. En taktik som verkar ha fallit väl ut.

Det tekniska underhållet har därmed fått stå tillbaka något 2023, med undantag för åtgärder av mer akut karaktär.

Två av lånen lades om på rörligt och ska omförhandlas i juni 2024, där vi givetvis hoppas på ett lägre ränteläge.

Vidare har styrelsen lagt mycket tid på att hitta den nya förvaltare som tog över vid årsskiftet. I och med den nya förvaltaren har vi sänkt våra årliga kostnader för fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och städ samt har dessutom förhandlat fram ett bättre serviceavtal.

Sammantaget tänker styrelsen att dessa åtgärder ska sänka våra kostnader och göra att vi går stärkta in i 2024 med ett bra grepp om vår förenings ekonomi.

Christofer Börjesson
Ordförande Brf Excelsior

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 237 045
avsättning till underhållsfond	-495 639
årets resultat	-1 094 461
Totalt	-7 827 145
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-7 827 145

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 606 282	2 085 023
Övriga rörelseintäkter		15 606	3 830
Summa rörelseintäkter		2 621 888	2 088 853
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 237 969	-1 032 669
Övriga externa kostnader	4	-313 889	-101 297
Personalkostnader	5	-63 475	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 534	-666 534
Summa rörelsekostnader		-2 281 867	-1 863 976
Rörelseresultat		340 021	224 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 913	18 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 495 395	-509 526
Summa finansiella poster		-1 434 482	-490 736
Resultat efter finansiella poster		-1 094 461	-265 859
Årets resultat		-1 094 461	-265 859

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	127 861 589	128 528 123
Summa materiella anläggningstillgångar		127 861 589	128 528 123
Summa anläggningstillgångar		127 861 589	128 528 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	994 855	3 295 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 982	66 299
Summa kortfristiga fordringar		1 020 837	3 362 088
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 152	1 138
Summa kassa och bank		1 152	1 138
Summa omsättningstillgångar		1 021 989	3 363 226
SUMMA TILLGÅNGAR		128 883 578	131 891 349

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		87 921 329	87 921 329
Upplåtelseavgift		935 000	935 000
Fond för yttre underhåll		3 065 622	2 569 983
Summa bundet eget kapital		91 921 951	91 426 312
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 732 684	-5 971 185
Årets resultat		-1 094 461	-265 859
Summa fritt eget kapital		-7 827 145	-6 237 044
Summa eget kapital		84 094 806	85 189 268
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 800 000	17 800 000
Summa långfristiga skulder		17 800 000	17 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 233 700	28 300 300
Leverantörsskulder		274 948	57 525
Skatteskulder	10	135 843	101 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	344 281	443 004
Summa kortfristiga skulder		26 988 772	28 902 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 883 578	131 891 349

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 094 461	-265 859
Justering för avskrivningar	666 534	666 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-427 927	400 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 756	-10 926
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	153 290	132 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-286 393	522 117
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 066 600	-66 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 066 600	-66 600
Årets kassaflöde	-2 352 993	455 517
Likvida medel vid årets början	3 296 808	2 841 291
Likvida medel vid årets slut	943 815	3 296 808

* Klientmedelskontot hos Nordicliffe har räknats som likvida medel i kassasflödesanalysen men ligger under övriga fordringar i balansräkningen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,5%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2022, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

För hyreshus blir avgiften 1 589 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 606 281	2 085 023
Summa	2 606 281	2 085 023

Not 3 Rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader		
El	58 058	84 661
Fjärrvärme	285 500	255 864
Vatten	86 987	79 514
Renhållning	76 143	59 766
	<u>506 688</u>	<u>479 805</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	163 078	133 417
Fastighetsförsäkringar	58 320	46 108
Bevakning	21 345	21 229
Övriga Avtalskostnader	24 972	12 827
	<u>267 715</u>	<u>213 581</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer fasad	211 635	10 747
Reparationer invändigt	-	109 058
Reparationer installationer	96 401	34 090
Reparationer dörrar	65 915	-
Reparationer markytor	-	102 745
Reparationer vid försäkringsskador	-	30 997
Reparationer tak	34 000	-
	<u>407 951</u>	<u>287 637</u>
Fastighetsavgift	55 615	51 646
	<u>55 615</u>	<u>51 646</u>
Summa	1 237 969	1 032 669

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	5 200	5 100
Ekonomisk förvaltning	58 961	59 202
Bankkostnader	3 109	2 469
Föreningskostnader	16 317	1 272
Advokatkostnader	62 930	22 750
Övriga administrativa kostnader	17 372	10 504
Tvistersättningar	150 000	-
	<u>313 889</u>	<u>101 297</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	48 300	48 300
Sociala kostnader	15 175	15 176
Summa	63 475	63 476

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde:		
- Vid årets början	102 577 169	102 577 169
	102 577 169	102 577 169
 Akkumulerad uppskrivning		
- Vid årets början	76 271 666	76 271 666
	76 271 666	76 271 666
 Akkumulerad avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 778 715	-4 112 181
- Årets avskrivning enligt plan	-666 534	-666 534
	-5 445 249	-4 778 715
 Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
- Vid årets början	-45 541 997	-45 541 997
Redovisat värde vid årets slut	127 861 589	128 528 123
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	63 000 000	63 000 000
Summa taxeringsvärde	131 000 000	131 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
- Skattekonto	52 192	119
- Nordic Life klientmedelskonto	942 663	3 295 670
	994 855	3 295 789

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	20 273	17 640
- Övriga	5 709	48 659
Redovisat värde vid årets slut	25 982	66 299

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2023-12-31	2022-12-31	Nästa villkor- förändring
Hypoteklån Nordea 3975 83 45028	4,523	9 733 700	11 800 300	2024-06-24
Hypoteklån Nordea 3975 82 62955	1,410	17 800 000	17 800 000	2025-04-29
Hypoteklån Nordea 3975 83 44951	4,485	16 500 000	16 500 000	2024-06-17
		44 033 700	46 100 300	
Kortfristig del av lån		26 233 700	28 300 300	
Långfristig del av lån		17 800 000	17 800 000	
		44 033 700	46 100 300	

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Detta avser lån 3975 83 44951 och 3975 83 45028. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånet kommer att omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte ska vara några problem att omförhandla lånen hos banken.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	64 350 000	64 350 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	64 350 000	64 350 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 10 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt föregående år	51 646	49 606
Årets fastighetsskatt	55 615	51 646
Arvoderelaterade skatter	28 582	-
	135 843	101 252

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	-	63 476
Beräknat revisionsarvode	5 000	4 900
Upplupen räntekostnad	274 993	66 530
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	4 246	224 495
Upplupna driftkostnader	60 042	82 254
Övriga upplupna kostnader	-	1 349
	344 281	443 004

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Christofer Börjesson

Christofer Börjesson
Styrelseordförande

Marcus Sjöholm

Marcus Sjöholm
Ledamot

Ann-Sofi Holmström

Ann-Sofi Holmström
Ledamot

Anna Samuelsson

Anna Samuelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Lars Ljungström

Lars Ljungström

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen
Excelsior, org.nr 769611-1181

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Excelsior för 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Excelsior:s finansiella ställning per den 31 december 2023.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2023.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Föreningen gjorde en förlikning mellan en medlem och föreningen rörande en vattenskada i en bostadsrätt. Det är oklart hur ärendet har hanterats under 2021-2023. Men medlemmen har haft ett nyttjandehinder av sin lägenhet som beror på dröjsmål från föreningen. Föreningen är skyldig att hålla lägenheten i bebodigt skick. Jag saknar beslut och underlag i styrelsen för tiden före sommaren 2023

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust och tidigare års ansamlade förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret förutom för John Johansson där jag varken tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet

2024-03 2024-04-03

Lars Ljungström

Extern revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

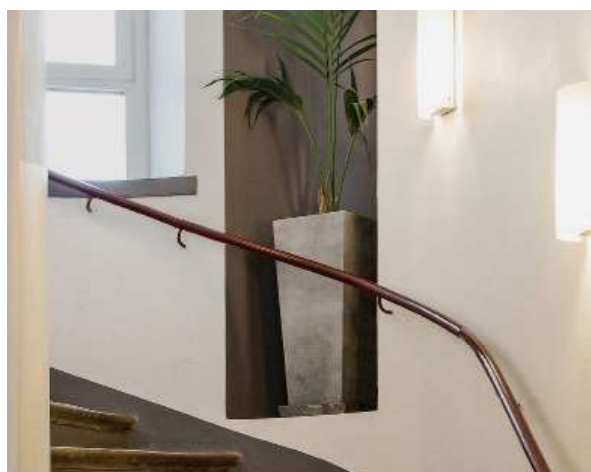
Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



nordicLIFE

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR 2023

Unikt dokument-id:

e1762b0a-c0ee-4fd2-8228-1cad44f13721

Dokumentets fingeravtryck:

9237e112204477267fb86051a5cfaec221e8b64d695f1a0ac9bbddd329ece7ba750f0d0bdac8a72013c8
741d10e28d7fc245aec47695559d66ccd3036a8be037

Undertecknare



Anna Samuelsson

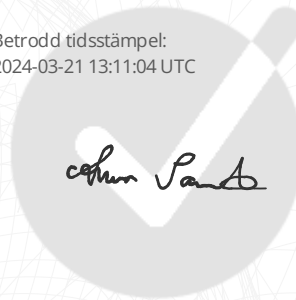
Brf Excelsior

E-post: anna_e_samuelsson@hotmail.com

Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartphone)

IP nummer: 78.67.16.101

Betrodd tidsstämpel:
2024-03-21 13:11:04 UTC



Christofer Börjesson

Brf Excelsior

E-post: christofer.borjesson@nfgab.se

Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.1.154.58

Betrodd tidsstämpel:
2024-03-21 15:30:33 UTC



Marcus Sjöholm

Brf Excelsior

E-post: marcus.sjoholm@gmail.com

Enhet: Chrome 123.0.6312.52 on iPhone iOS 17.3
(smartphone)

IP nummer: 90.225.126.33

Betrodd tidsstämpel:
2024-03-30 07:42:33 UTC



Ann-Sofi Holmström

Brf Excelsior

E-post: fiaholmstrom@hotmail.se

Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone)

IP nummer: 94.234.113.119

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-03 18:01:19 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Lars Ljungstrom

Revisor
Brf Excelsior

E-post: lars.ljungstrom@telia.com
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone)
IP nummer: 90.235.150.35

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-03 18:38:55 UTC



Therese Skantze

Nordiclife Förvaltning AB (556911-8374)

E-post: therese.skantze@nordiclife.se
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer:

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2024-03-21 10:59:52 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-04-03 18:38:55 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-04-03 18:38:55 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Lars Ljungstrom (lars.ljungstrom@telia.com)
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.150.35 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2024-04-03 18:38:50 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Lars Ljungstrom (lars.ljungstrom@telia.com)
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.150.35 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2024-04-03 18:37:06 UTC

Dokumentet öppnades av Lars Ljungstrom (lars.ljungstrom@telia.com)
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.235.150.35 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2024-04-03 18:01:22 UTC

Dokumentet skickades till Lars Ljungstrom (lars.ljungstrom@telia.com)
Enhet: ()

2024-04-03 18:01:19 UTC

Dokumentet signerades av Ann-Sofi Holmström (fiaholmstrom@hotmail.se)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.113.119 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-03 18:01:14 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Ann-Sofi Holmström (fiaholmstrom@hotmail.se)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.113.119 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-03-30 07:42:33 UTC

Dokumentet signerades av Marcus Sjöholm (marcus.sjoholm@gmail.com)
Enhet: Chrome 123.0.6312.52 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil)
IP nummer: 90.225.126.33 - IP Plats: Linköping, Sweden

2024-03-30 07:42:28 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Marcus Sjöholm (marcus.sjoholm@gmail.com)
Enhet: Chrome 123.0.6312.52 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil)
IP nummer: 90.225.126.33 - IP Plats: Linköping, Sweden

2024-03-30 07:42:23 UTC

Dokumentet lästes igenom av Marcus Sjöholm (marcus.sjoholm@gmail.com)
Enhet: Chrome 123.0.6312.52 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil)
IP nummer: 90.225.126.33 - IP Plats: Linköping, Sweden

2024-03-30 07:42:13 UTC

Dokumentet öppnades av Marcus Sjöholm (marcus.sjoholm@gmail.com)
Enhet: Chrome 123.0.6312.52 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil)
IP nummer: 90.225.126.33 - IP Plats: Linköping, Sweden

2024-03-28 07:37:10 UTC

Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden

2024-03-25 08:01:47 UTC

Dokumentet öppnades av Ann-Sofi Holmström (fiaholmstrom@hotmail.se)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)
IP nummer: 85.228.14.5 - IP Plats: Kristianstad, Sweden



2024-03-21 15:30:33 UTC	Dokumentet signerades av Christofer Börjesson (christofer.borjesson@nfgab.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.1.154.58 - IP Plats: Trollhättan, Sweden
2024-03-21 15:30:25 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Christofer Börjesson (christofer.borjesson@nfgab.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.1.154.58 - IP Plats: Trollhättan, Sweden
2024-03-21 14:32:05 UTC	Dokumentet öppnades av Christofer Börjesson (christofer.borjesson@nfgab.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.1.154.58 - IP Plats: Trollhättan, Sweden
2024-03-21 13:11:04 UTC	Dokumentet signerades av Anna Samuelsson (anna_e_samuelsson@hotmail.com) Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil) IP nummer: 78.67.16.101 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-03-21 13:10:58 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Anna Samuelsson (anna_e_samuelsson@hotmail.com) Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil) IP nummer: 78.67.16.101 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-03-21 11:45:55 UTC	Dokumentet öppnades av Anna Samuelsson (anna_e_samuelsson@hotmail.com) Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil) IP nummer: 217.213.114.0 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-03-21 11:00:03 UTC	Dokumentet skickades till Marcus Sjöholm (marcus.sjoholm@gmail.com) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden
2024-03-21 11:00:01 UTC	Dokumentet skickades till Ann-Sofi Holmström (fiaholmstrom@hotmail.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden
2024-03-21 11:00:00 UTC	Dokumentet skickades till Christofer Börjesson (christofer.borjesson@nfgab.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden
2024-03-21 10:59:58 UTC	Dokumentet skickades till Anna Samuelsson (anna_e_samuelsson@hotmail.com) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden
2024-03-21 10:59:55 UTC	Dokumentet förseglades av Therese Skantze (therese.skantze@nordiclif.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden
2024-03-21 10:59:52 UTC	Dokumentet signerades av Therese Skantze (therese.skantze@nordiclif.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
2024-03-21 10:59:52 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Therese Skantze (therese.skantze@nordiclif.se) Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-03-21 10:55:03 UTC

Dokumentet skapades av Therese Skantze (therese.skantze@nordiclif.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.170.187.60 - IP Plats: Varberg, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.