

Årsredovisning för
Brf Norrgärdet
714400-2214

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrgärdet, 714400-2214, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera, underhålla och förvalta fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget, kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 - 2026.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren, se förvaltningsberättelsen.

Medel reserveras årligen till planerade underhåll, se fondnoten.

Amortering på lån sker enligt plan, se fondnoten.

Årsavgiften planeras vara oförändrad det närmaste året.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 882 kvm, varav 8 823 kvm utgör boyta och 59 kvm lokalyta.

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Revisorer

Kennet Elton	Ordinarie intern
Jessica Augustinsson	Ordinarie intern

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har OVK-besiktning genomförts och i samband med det, arbete för att förbättra inomhusklimatet.

Styrelsen

Bo Halvardsson	Ledamot
Joachim Jern	Ledamot
Magnus Larsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Joachim Jern

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Beviljad andrahandsuthyrning 2 st.
Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret.
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning hanteras av Vind Redovisning.

Planerat underhåll

Spolning av avlopp 2024, underhåll av parkering 2024 och fönsterbyten 2025.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	6 080 699	6 114 000	6 089 000	6 084 000
Resultat efter finansiella poster	-830 615	-563 000	406 000	465 000
Soliditet, %	4	6	7	6
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	726	727	727	727
Skuldsättning per kvm	4 437	4 542	4 639	4 745
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	4 469	4 575	4 673	4 780
Sparande per kvm	24	55	178	185
Räntekänslighet	6	6	6	7
Energikostnad per kvm	226	204	192	189
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	98

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till.

De senaste två åren med underskott kommer efter fera år av överskott. Det innebär att dessa tillfälliga underskott inte kommer att påverka föreningens möjlighet till framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 778 000	905 500	-256 803
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-784 750	784 750
Årets resultat			-830 615
Vid årets slut	1 778 000	120 750	-302 668

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -830 615, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	527 947
Årets resultat	-830 615
Totalt	-302 668
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	349 191
Balanseras i ny räkning	-651 859
Summa	-302 668

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 080 699	6 088 481
Övriga rörelseintäkter	3	71 013	38 441
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 151 712	6 126 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 278 421	-3 529 655
Övriga externa kostnader	5	-652 811	-695 710
Personalkostnader	6	-760 580	-609 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 027 325	-1 017 602
Summa rörelsekostnader		-5 719 137	-5 852 126
Rörelseresultat		432 575	274 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	30 001	41 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 293 191	-879 978
Summa finansiella poster		-1 263 190	-838 044
Resultat efter finansiella poster		-830 615	-563 248
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-830 615	-563 248
Skatter			
Årets resultat		-830 615	-563 248

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	33 692 327	34 622 388
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	187 265
Summa materiella anläggningstillgångar		33 692 327	34 809 653
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		33 697 327	34 814 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		113 189	2 978 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 924	-
Summa kortfristiga fordringar		133 113	2 978 185
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 249 354	2 717 415
Summa kassa och bank		5 249 354	2 717 415
Summa omsättningstillgångar		5 382 467	5 695 600
SUMMA TILLGÅNGAR		39 079 794	40 510 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		120 750	905 500
Medlemsinsatser		1 778 000	1 778 000
Summa bundet eget kapital		1 898 750	2 683 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		527 947	306 444
Årets resultat		-830 615	-563 248
Summa fritt eget kapital		-302 668	-256 804
Summa eget kapital		1 596 082	2 426 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 291 570	36 480 140
Summa långfristiga skulder		24 291 570	36 480 140
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 188 570	868 000
Leverantörsskulder		342 375	107 250
Skatteskulder		18 500	2 632
Övriga skulder		111 899	20 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	530 798	604 622
Summa kortfristiga skulder		13 192 142	1 603 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 079 794	40 510 253

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	-830 615	-563 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 027 325	1 017 602
	<u>196 710</u>	<u>454 354</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 710	454 354
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-48 353	-66 811
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	268 157	-73 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 514	314 318
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-187 265
Bidrag till materiella anläggningstillgångar	90 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90 000	-187 265
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-868 000	-797 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-868 000	-797 000
Årets kassaflöde	-361 486	-669 947
Likvida medel vid årets början	5 610 840	6 280 787
Likvida medel vid årets slut	5 249 354	5 610 840

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	51
Värmeanläggning	20
Ventilation	20
Stambyte	40/60
Tak	25
Balkonger	50
Avfallsbehållare	10
Elbilsladdare	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm
Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 585 857	5 599 603
Kabel-TV	334 567	333 659
Hysesintäkter, lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkter, garage och p platser	124 275	119 219
Summa	6 080 699	6 088 481

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	9 449	25 841
Erhållna statliga bidrag, elstöd	61 564	-
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter		12 600
Summa	71 013	38 441

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	344 476	346 367
Värme	815 142	810 735
Vatten	696 357	656 344
Renhållning	143 657	133 329
Städning	221 738	221 360
Reparation och underhåll	517 014	915 732
Fastighetsskatt	203 564	187 696
Försäkringspremier	113 666	102 297
Fastighetsskötsel	38 399	38 000
Snöröjning	184 408	100 875
Övrigt		16 920
	3 278 421	3 529 655

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	379 203	362 520
Förbrukningsinventarier	1 893	
Förbrukningmaterial	70 428	32 788
Redovisningstjänster	134 496	192 458
Tele-datakommunikation	-	27 117
Övriga kostnader	66 790	80 828
Summa	652 810	695 711

Not 6 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	204 200	200 000
Övriga anställda och löpande arvoden	301 200	263 799
Korrigerig löneförskott från 2022	35 199	-
Övriga sociala avgifter	133 341	145 360
Korrigerig löneförskott från 2022	-12 319	-
Moms på lönekostnader	98 959	-
Summa	760 580	609 159

Not 7 Ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter bank	29 826	41 817
Ränteintäkter, övriga	175	117
Summa	30 001	41 934

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader lån	1 290 223	879 503
Räntekostnader, övriga	2 968	475
Summa	1 293 191	879 978

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 998 050	53 998 050
-Nyanskaffningar	97 264	
	<u>54 095 314</u>	<u>53 998 050</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 375 662	-18 358 061
-Årets avskrivning enligt plan	-1 027 325	-1 017 602
	<u>-20 402 987</u>	<u>-19 375 663</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 692 327</u>	<u>34 622 387</u>
Summa taxeringsvärde		

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	187 265	
Investeringar		187 265
Omklassificeringar	-187 265	
Redovisat värde vid årets slut	-	187 265

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 383	665 383
Vid årets slut	665 383	665 383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-665 383	-665 383
Vid årets slut	-665 383	-665 383
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	12 188 570
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	24 291 570
	36 480 140

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	42 007 000	42 022 000
Summa ställda säkerheter	42 007 000	42 022 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	452 195	468 368
Upplupna utgiftsräntor	78 603	61 672
Vatten	-	55 974
Sophämtning	-	18 607
	530 798	604 621

Underskrifter

Norrtälje 2024-

Bo Halvardsson
Ordförande

Joachim Jern

Magnus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Kenneth Elton

Jessica Augustinsson