

Årsredovisning

för

Brf Rurik

716421-8153

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Rurik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Bryggården 3 och 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Norrtälje

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1992

Ekonomisk plan registrerades år 1996

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, beskattas föreningen som ett privat bostadsföretag.

Styrelse

Ordinarie ledamöter:	Bruno Boström	Ordförande
	Elisabeth Karlsson	Ledamot
	Benny Sjödin	Ledamot
	Birgitta Wiktorsson	Ledamot

Suppleanter

Eva Ahlblom
Henry Palmqvist (Har flyttat hösten 2025)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter och suppleanter:

Elisabeth Karlsson	ledamot
Benny Sjödin	ledamot
Eva Ahlblom	Suppleant
Henry Palmqvist	Suppleant

Revisor	Hans Sandberg	Brf Rurik
Revisorssuppleant	Inger Örtendahl	Brf Rurik

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
TV och bredband
Värme
Miljöstation
Medlem i förening
Avfallshantering
Hissar, avtal och jour
Besiktning hissar
Bank
Lokalvård
Vatten och avlopp

Leverantör

Ekonomi Roslagen AB -30/11 2025
Meredo AB 1/12 2025-tills vidare
Sweax AB
Telia Sverige AB
Norrtälje energi
Suez Recycling AB
Borätterna
Norrtälje kommun
Hissgruppen Sverige AB
Dekra Industri AB
Handelsbanken Norrtälje
Damian Orman
Norrtälje kommun

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Bryggården 3 och 4

Fastighetens taxeringsvärde är 35,8 milj. kr varav 7,8 milj. kr avser mark och 28 milj. kronor byggnad

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 1996

Bostadsyta (m²): 1 990

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Under året har 5 överlåtelse skett
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta och planera fastighetens underhåll och fastställa föreningens årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2025 har varit ganska lugnt, vad gäller det planerade underhållet. Enligt vår underhållsplan låg en av våra hissar i tiden att ev. moderniseras 2025.

Hissar, reparationer

Föreningens hissar installerades 1996 och har fungerat i 30 år! Normal avskrivningstid för likvärdiga hissar är enligt Schindler (hissstillverkaren) ca 25 år. Vi är medvetna om detta. Att modernisera hissarna är en stor kostnad och finns med i vår underhållsplan men vår förhoppning är att de håller några år till.

Kostnaden per hiss uppgår till ca 700 tkr per st. som vi har fonderade medel för.

Hissarna under 2025 har inte varit utan problem utan vi har vid flera tillfällen varit tvungna att justera hissdörrarna, framför allt hissen i hus A vilket föranlett en del reparationskostnader.

Ny ekonomisk förvaltare

Ekonomi Roslagen AB i Norrtäljes uppdrag som startade vid årsskiftet 2024/2025 sa upp sitt uppdrag med avslut den 30 november 2025.

Efter anbudsinfordran och sammanställning, valdes Meredo AB som ny ekonomisk förvaltare med start från den 1 december 2025 och tills vidare.

Arbetet med Meredo AB har startat bra och vår förhoppning är att samarbetet kommer att bestå en lång tid framöver.

Trädfällning och ansning buskar

Föreningen har, med hjälp av vår förvaltare, klippt ner buskarna utmed hela husets framsida. Ett antal träd har beskurits och även murgrönan vid garagets östra gavel har klippts/ansats.

Avvattning (hängrännor och stuprör)

Rensning av takränna och stuprör på garagelängan har utförts och ingår i vårt avtal. Rensning av takrännor på huvudbyggnaden som utfördes hösten 2025 är en tilläggsbeställning och debiteras extra.

Grinden mot Estunavägen

Vår vackra järngrind mot Estunavägen har tvättats och gjorts fin! Föreningen tackar en av våra medlemmar som höll på en hel dag!

Övriga händelser

Mingel i parken

Det har i många år höjts röster, att vi någon gång under sommaren skall ordna lite mingel i parken med korvgrillning och lämplig dryck. I år blev det av, men väderleken hindrade oss att mingla i parken utan det blev i stället mingel i föreningslokalen med grillkorv, vin och allsång!

Luciakaffe

Vårt att nämna är att föreningen även i år, bjöd in till luciakaffe med tillhörande bakverk och dryck och även i år framfördes luciasången av närvarande föreningsmedlemmar.

Uppföljning solpaneler

Under hela 2025 har vi haft solpaneler i drift även om tillverkningen av el inte är så stor under vintermånaderna. Resultatet av solpanelernas produktion är enligt följande:

Solpanelerna har tillverkat:	18 900 kWh
Föreningen har sålt:	13 866 kWh
Egen användning av tillverkad el:	5 034 kWh
Föreningen har köpt:	14 482 kWh

Sammantaget så har föreningens solpaneler tillverkat mer än vi har köpt och sålt nästan lika mycket som vi har köpt. Nu får vi inte lika mycket för det vi säljer som det vi köper för men vi kan konstatera vid en sammanställning att:

Om vi inte hade haft solpaneler så hade kostnaden för föreningens elförbrukning 2025 varit: 39 478 kr

Och med solpaneler blev kostnaden för 2025: 24 262 kr
Vilket är en besparing på 39%

Lån och nyckeltal

Lån

Föreningen har tre hypotekslån hos Handelsbanken på sammanlagt 12 937 621 kronor per den 31 dec 2025.

Föreningen omförhandlade lån med förfallodag 2025-09-01 med 0,95 % ränta, till ett treårs avtal med 2,78 % ränta. Det vill säga t om 2028-09-01

3 619 627 kr ränta 2,81 % villkorsändringsdag 2027-09-01

4 000 000 kr ränta 2,78 % villkorsändringsdag 2028-09-01

5 317 994 kr ränta 1,06 % villkorsändringsdag 2026-09-01

Under året har 120 000 kronor amorterats.

Föreningens räntekänslighet 12 937 621/1 428 120 =9,1 vilket innebär att om räntan stiger med 1% måste föreningens månadsavgifter höjas med 9,1 %.

Föreningens lån per kvm bostadsyta är 6 501 kr vilket är ett acceptabelt värde.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 609	1 601	1 437	1 318
Resultat efter finansiella poster	179	-141	-21	175
Soliditet (%)	37,3	36,0	37,1	36,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	718	656	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 501	6 562	6 607	6 682
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 501	6 562	6 607	6 682
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	138	55	154
Räntekänslighet (%)	9,1	8,5	10,1	11,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	261	254	212	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,8	89,2	90,8	91,8

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 774 035	204 687	870 251	-141 689	7 707 284
Disposition av föregående års resultat:			-141 689	141 689	0
Årets resultat				179 088	179 088
Belopp vid årets utgång	6 774 035	204 687	728 562	179 088	7 886 372

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	728 563
årets vinst	179 088
	907 651

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	43 077
i ny räkning överföres	864 574
	907 651

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 609 033	1 600 545
Övriga rörelseintäkter		0	-130 306
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 609 033	1 470 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-941 647	-1 046 787
Övriga externa kostnader	4	-48 932	-120 026
Personalkostnader	5	-38 573	-39 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-190 792	-120 000
Summa rörelsekostnader		-1 219 944	-1 326 488
Rörelseresultat		389 090	143 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 823	40 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 825	-325 740
Summa finansiella poster		-210 002	-285 440
Resultat efter finansiella poster		179 088	-141 689
Resultat före skatt		179 088	-141 689
Årets resultat		179 088	-141 689

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 885 434	20 076 226
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 885 434	20 076 226
Summa anläggningstillgångar		19 885 434	20 076 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 887	272 499
Övriga fordringar		4 237	45 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 744	40 543
Summa kortfristiga fordringar		51 868	358 859
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 223 297	970 622
Summa kassa och bank		1 223 297	970 622
Summa omsättningstillgångar		1 275 165	1 329 481
SUMMA TILLGÅNGAR		21 160 599	21 405 707

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 774 035

6 774 035

Fond för yttre underhåll

204 687

204 687

Summa bundet eget kapital

6 978 722

6 978 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

728 563

870 251

Årets resultat

179 088

-141 689

Summa fritt eget kapital

907 651

728 562

Summa eget kapital

7 886 373

7 707 284

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

7 619 627

8 937 621

Summa långfristiga skulder

7 619 627

8 937 621

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 317 994

4 120 000

Leverantörsskulder

101 345

105 609

Skatteskulder

1 074

44 010

Övriga skulder

14 073

14 475

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

220 113

476 708

Summa kortfristiga skulder

5 654 599

4 760 802

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 160 599

21 405 707

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	389 090	143 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	190 792	120 000
Erhållen ränta	14 041	38 082
Erlagd ränta	-210 187	-297 509
Betald inkomstskatt	-3 894	-43 157

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

379 842 -38 833

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 988	-269 292
Förändring av kortfristiga fordringar	2 581	-9 992
Förändring av leverantörsskulder	-4 264	-17 774
Förändring av kortfristiga skulder	-1 496	782 859

Kassaflöde från den löpande verksamheten

372 675 446 968

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	-380 373
Amortering av lån	-120 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-120 000 -380 373

Årets kassaflöde

252 675 66 595

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	970 622	904 027
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 223 297 970 622

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 356 580	17 356 580
	17 356 580	17 356 580

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 428 120	1 428 120
Hyror parkering	99 170	102 924
Bredband	68 688	68 688
Övriga intäkter	13 055	813
	1 609 033	1 600 545

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	37 357	36 885
Uppvärmning	293 981	317 287
Vatten och avlopp	188 438	182 760
Sophämtning	50 112	47 522
Besiktning och service av hiss	14 835	112 735
Fastighetsskötsel	104 497	83 633
Fastighetsstäd	40 200	24 975
Trädgårdsskötsel	7 195	39 566
Snöröjning/sandning	24 498	26 878
Distribution av TV och bredband	81 024	17 160
Försäkring	37 748	35 525
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 548	44 010
Reparationer och underhåll	15 214	77 850
	941 647	1 046 786

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 430	4 930
Ekonomisk förvaltning	36 710	29 997
Extra ekonomisk förvaltning	0	8 751
Tele- och datakommunikation	0	71 126
Bankkostnader	2 921	4 302
Övriga kostnader	4 871	920
	48 932	120 026

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	35 000	36 000
Sociala kostnader styrelsearvoden	3 573	3 675
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 573	39 675

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Ingående avskrivningar	-4 388 419	-4 268 419
Årets avskrivningar	-190 792	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 579 211	-4 388 419
Utgående redovisat värde	19 885 434	20 076 226
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	35 800 000	35 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 143	52 143
Ingående avskrivningar	-52 143	-52 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 143	-52 143
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,06	2026-09-01	5 317 994	5 317 994
Stadshypotek	2,81	2027-09-01	3 619 627	3 739 627
Stadshypotek	2,78	2028-09-01	4 000 000	4 000 000
			12 937 621	13 057 621

Brf Rurik
Org.nr 716421-8153

13 (13)

Kortfristig del av långfristig skuld

5 317 994

4 120 000

Årsredovisningen beslutades

Bruno Boström
Ordförande

Elisabeth Karlsson

Birgitta Wiktorsson

Benny Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Sandberg
Revisor

Årsredovisning

för

Brf Rurik

716421-8153

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rurik intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrtälje

Bruno Boström