

Årsredovisning 2023

Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm

769607-1286



HJnkyi36a-ByxnJ1shaT

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-05-16. Gällande stadgar registrerades 2023-06-15 och ekonomisk plan 2001-10-31.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sländan 13	2002-03-05	Stockholm

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 184 kvm och 3 lokaler om 693 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring

Styrelsens sammansättning

Hanna Modin	Ordförande
Adam Eriksson	Styrelseledamot
Helena Norén	Styrelseledamot
Erik Gustavsson	Suppleant
Fredrik Nygren	Suppleant

Valberedning

Claes Andersson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Planerade underhåll

- Renovering av innergård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridik	Nabobolaget AB
El	Fortum Ellevio AB
Försäkring	Trygghansa
Vatten och avlopp	Stockholm vatten AB
Värmekostnader	Brf. Sländan 5

Övrig verksamhetsinformation

Besök vår hemsida www.brfnorrtullsgatan61.nu för mer information om bostadsrättsföreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen har under verksamhetsperioden amorterat 200 000 kr på föreningens lån
- Styrelsen har inte planerat för någon avgiftshöjning framöver

Förändringar i avtal

- Styrelsen har tecknat avtal med ny hyresgäst gällande restauranglokalen

Övriga uppgifter

- Byte av entrédörr från aluminium till ek
- Byte av portkodslås till entrédörren
- Brandskyddsåtgärder i restauranglokalen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 647 916	1 537 639	1 433 430	1 428 357
Resultat efter fin. poster	38 507	-178 880	-471 739	-94 227
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	2 134 742	1 954 178	1 801 304	1 648 430
Taxeringsvärde	60 188 000	60 188 000	50 958 000	50 958 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	677	658	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,9	47,0	49,4	48,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 815	3 996	4 269	4 269
Skuldsättning per kvm	2 238	2 344	2 504	2 504
Sparande per kvm	294	115	-41	160
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	85	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	19	-	-
Energikostnad per kvm	192	127	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	2,15	1,17	1,53
Räntekänslighet	5,63	6,07	6,62	6,62

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 412 852	-	-	20 412 852
Upplåtelseavgifter	5 350 516	-	-	5 350 516
Fond, yttre underhåll	1 954 178	-	180 564	2 134 742
Balkongfond	9 183	-	-	9 183
Balanserat resultat	-3 950 294	-178 880	-180 564	-4 309 739
Årets resultat	-178 880	178 880	38 507	38 507
Eget kapital	23 597 554	0	38 507	23 636 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 309 739
Årets resultat	38 507
Totalt	-4 271 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 564
Att från yttre fond i anspråk ta	-118 779
Balanseras i ny räkning	-4 333 017
	-4 271 232

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 647 916	1 537 639
Övriga rörelseintäkter	3	11 862	3 748
Summa rörelseintäkter		1 659 778	1 541 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-883 124	-994 973
Övriga externa kostnader	9	-135 918	-172 029
Personalkostnader	10	-68 993	-63 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 656	-394 656
Summa rörelsekostnader		-1 482 691	-1 625 132
RÖRELSERESULTAT		177 087	-83 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 140	2 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-157 720	-97 976
Summa finansiella poster		-138 580	-95 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 507	-178 880
ÅRETS RESULTAT		38 507	-178 880

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	26 849 194	27 243 850
Summa materiella anläggningstillgångar		26 849 194	27 243 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 849 194	27 243 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 195	36 800
Övriga fordringar	13	1 625 008	1 223 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 559	81 694
Summa kortfristiga fordringar		1 772 762	1 342 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		750	0
Summa kassa och bank		750	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 773 512	1 342 482
SUMMA TILLGÅNGAR		28 622 706	28 586 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 772 551	25 772 551
Fond för yttre underhåll		2 134 742	1 954 178
Summa bundet eget kapital		27 907 293	27 726 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 309 739	-3 950 294
Årets resultat		38 507	-178 880
Summa fritt eget kapital		-4 271 232	-4 129 175
SUMMA EGET KAPITAL		23 636 061	23 597 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 400 000
Övriga långfristiga skulder		151 300	151 300
Summa långfristiga skulder		151 300	4 551 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 200 000	0
Leverantörsskulder		15 825	10 105
Skatteskulder		11 934	9 272
Övriga kortfristiga skulder		24 518	34 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	583 068	383 733
Summa kortfristiga skulder		4 835 345	437 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 622 706	28 586 333

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 131 185	1 334 980
Resultat efter finansiella poster	38 507	-178 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	394 656	394 656
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	433 163	215 776
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 729	-19 773
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	197 867	-99 797
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	591 301	96 206
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	391 301	-203 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 522 486	1 131 185

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	745 620	724 879
Hysesintäkter, bostäder	107 580	97 752
Hysesintäkter, lokaler	746 384	680 122
Vatten	7 500	7 500
Övriga intäkter	40 832	27 386
Summa	1 647 916	1 537 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Elprisstöd	8 709	0
Utdelning från försäkringsbolag	3 160	0
Övriga rörelseintäkter	0	3 750
Summa	11 862	3 748

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 936	37 908
Städning	17 291	14 738
Besiktning och service	45 588	37 153
Övrigt	5 730	57 259
Snöskottning	6 011	5 789
Summa	116 555	152 846

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	113 301
Tvättstuga	0	169 487
Trapphus/port/entr	1 472	0
Soprum/miljöanläggning	9 776	0
Dörrar och lås/porttele	1 667	0
VA	12 125	0
Ventilation	2 107	0
El	3 863	30 679
Hissar	5 311	0
Tak	0	53 023
Summa	36 321	366 490

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	118 779	0
Summa	118 779	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Uppvärmning	190 000	160 000
Fastighetsel	43 795	42 716
Efterdebitering Vatten	81 398	0
Vatten	46 071	34 940
Sophämtning	32 985	42 718
Summa	394 249	280 374

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	94 033	74 297
Kabel-TV	3 900	3 780
Övrigt	1 737	1 736
Fastighetsskatt	117 550	115 450
Summa	217 220	195 263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	592	0
Övriga förvaltningskostnader	17 607	32 779
Juridiska kostnader	14 955	46 200
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	84 014	74 300
Summa	135 918	172 029

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 493	15 174
Summa	68 993	63 474

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	157 470	97 953
Övriga räntekostnader	250	23
Summa	157 720	97 976

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 830 607	32 830 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 830 607	32 830 607
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 586 757	-5 192 101
Årets avskrivning	-394 656	-394 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 981 413	-5 586 757
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 849 194	27 243 850
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 903 766</i>	<i>8 903 766</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 592 000	18 592 000
Taxeringsvärde mark	41 596 000	41 596 000
Summa	60 188 000	60 188 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	103 272	92 803
Nabo Klientmedelskonto	454 356	293 359
Borgo räntekonto	1 067 380	837 827
Summa	1 625 008	1 223 988

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 065	14 712
Fastighetsskötsel	10 950	10 279
Städning	4 351	4 085
Försäkringspremier	32 067	29 905
Kabel-TV	1 039	968
Förvaltning	23 087	21 745
Summa	80 559	81 694

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	500 000	700 000
Swedbank	2024-06-19	3,44 %	3 700 000	3 700 000
Summa			4 200 000	4 400 000
Varav kortfristig del			4 200 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 497	5 648
El	4 342	4 262
Uppvärmning	350 000	160 000
Vatten	9 226	6 232
Löner	44 000	44 000
Sociala avgifter	12 357	12 357
Utgiftsräntor	1 593	1 592
Förutbetalda avgifter/hyror	156 053	149 642
Summa	583 068	383 733

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hanna Modin
Ordförande

Adam Eriksson
Styrelseledamot

Helena Norén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2024 09:38

SENT BY OWNER:

Per Jonsson • 11.03.2024 16:10

DOCUMENT ID:

ByxnJ1shaT

ENVELOPE ID:

HJnkyi36a-ByxnJ1shaT

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm, 769607-1286.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM ERIKSSON eriksson.adams@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2024 19:51 11.03.2024 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/11) IP: 95.193.151.62
2. HANNA MODIN hanna.modin98@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2024 20:26 11.03.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/25) IP: 104.28.60.91
3. HELENA NORÉN helena.noren@se.ey.com	Signed Authenticated	11.03.2024 22:46 11.03.2024 22:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/23) IP: 83.255.126.36
4. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed Authenticated	12.03.2024 09:38 12.03.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed