

**Årsredovisning**  
för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA**  
**ÅS**

716453-0631

Räkenskapsåret

2023

Se QS H 88 Og

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA ÅS får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring likvida medel"

-Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2029

-Större underhåll är planerade de närmaste åren

-Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

-Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

-Som ett komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

-Årsavgiften höjdes med 3 % fr.o.m. 1 januari 2023.

-I samband med omläggning av lån på fem miljoner kronor den 30 april 2024, kommer en översyn av årsavgiften att ske.

#### 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 1988-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nora. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

(1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i NORA.

SW RS H EE G

## Styrelsen

		Avgår 2024
Ronny Säteraas	Ordförande	Ronny Säteraas
Lena Axelsson	Ledamot	Lena Axelsson
Erika Edstam	Ledamot	
Erik Meyer	Leddämot	
Owe Stenklyft	Suppleant	Owe Stenklyft
Jesper Westerberg	Suppleant	Jesper Westerberg

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor  
Jan-Olof Skoog

Valberedning  
Benedek Nyers Sammankallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan :

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åshyttan 5:189	1989	Nora

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar

I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 24 småhus. Värdeåret är 1989.  
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 272 m<sup>2</sup> varav 2 272 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och Lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Fördelat enligt nedan:

3 rok	14 st
4 rok	1 st
5 rok	9 st

SW M H E L

### Teknisk Status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Under 2023 har underhåll enligt underhållsplan skett med 275 000 kronor. Under 2024 planeras underhåll enligt underhållsplan, till en kostnad av 445 000 kronor.

Nedanstående underhåll har utförts eller planerats:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av paneloch vindskivor	2023	Efter behov
Byte av vindskivor	2021	Efter behov
Översyn av värmepannor och ventilation	2021	Samtliga lägenheter
Fönsterrenovering	2021	Lägervägen, Byvägen . Hustyp S
Fönsterrenovering	2020	Lägervägen . Hustyp S
Takrenovering	2020	Byvägen 15B, Lägervägen 15 A, 19A
Uppgradering fiberanläggning	2019	Samtliga lägenheter
Omdränering	2019	Lägervägen 14
Fuktskada	2019	Lägervägen 14
Takreparation	2019	Lägervägen 15C, Byvägen 15C
Rengöring tak	2019	Samtliga byggnader
Energideklaration	2019	Samtliga lägenheter
Markarbeten	2019	Lägervägen 14 . Allmänna ytor
Fönsterrenovering	2018	Samtliga byggnader
Omläggning av dränering Lägerv14	2018-2019	Lägerv 14
Fönsterrenoveringen slutförd	2018-2022	Samtliga lägenheter
Skärmväggar	2017	Samtliga byggnader
Underhållsarbeten på föreningens byggnader	2016	Samtliga byggnader
Badrumsbesiktningar	2014-2015	Samtliga 24st
Elpannor/radiatorer	2013	Service av pannor och radiatorer
Fläktsystem	2012	24 st en till varje fastighet
Ommålning	2010	Husfasader och Garage
Elpannor	2008-2009	24 st pannor en till varje lägenhet

### Planerat underhåll

### År

Målning av samtliga byggnader 2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

### Avtal

### Leverantör

Teknisk förvaltning Dagboken AB  
Lägenhetsförteckning Dagboken AB  
Ekonomisk Förvaltning Dagboken AB

SW OF H EE kv

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt redovisningsföretag/förvaltning som påbörjades 1/1-2023.  
Avgifterna höjdes med 3% fr.o.m 23-01-01

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter 24 st  
Överlåtelse under året 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028..

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	631	609	609	560
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 333	3 403	3 473	3 426
Elkokstnad/kvm totalyta	5	5	3	3
Vattenkostnad/kvm totalyta	63	36	49	9
Kapitalkostnad/kvm totalyta	72	49	89	69
Räntekänslighet (%)	5,3	5,6	5,7	0,0
Soliditet (%)	32,0	30,0	28,0	26,0
Resultat efter finansiella poster	374	387	182	305
Nettoomsättning	1 606	1 505	1 496	1 369

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 432 000	1 122 524	599 900	386 880	3 541 304
Förändring under året		173 600	-173 600		0
Disposition av föregående års resultat:			386 880	-386 880	0
Årets resultat				374 105	374 105
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 432 000</b>	<b>1 296 124</b>	<b>813 180</b>	<b>374 105</b>	<b>3 915 409</b>

sw nl U @ lw

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 123 180
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-435 900
årets vinst	374 105
	<b>1 061 385</b>
disponeras så att	
anspråktagande av yttre underhållsfond	-279 283
i ny räkning överföres	1 340 668
	<b>1 061 385</b>

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

sw PL 4 @ LW

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 605 982	1 504 995
Övriga intäkter	3	4 658	9 690
		<b>1 610 640</b>	<b>1 514 685</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-742 240	-681 034
Övriga kostnader	5	-84 589	-76 145
Personalkostnader	6	-75 867	-82 935
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 542	-180 542
		<b>-1 083 238</b>	<b>-1 020 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>527 402</b>	<b>494 029</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 929	4 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 226	-111 693
		<b>-153 297</b>	<b>-107 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>374 105</b>	<b>386 880</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>374 105</b>	<b>386 880</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>374 105</b>	<b>386 880</b>

seu ps H @ CW

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	9 901 593	10 082 135
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		<b>9 901 593</b>	<b>10 082 135</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 904 393</b>	<b>10 084 935</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	11	289 904	1 528 266
		<b>289 904</b>	<b>1 528 266</b>

##### *Kassa och bank*

		1 882 096	2 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 172 000</b>	<b>1 530 266</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**12 076 393**

**11 615 201**

sw My H @ lnr



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 432 000	1 432 000
Fond för yttre underhåll	12	1 296 124	1 122 524
		<b>2 728 124</b>	<b>2 554 524</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		813 180	599 900
Årets resultat		374 105	386 880
		<b>1 187 285</b>	<b>986 780</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 915 409</b>	<b>3 541 304</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 471 940	5 128 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 471 940</b>	<b>5 128 010</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 099 560	2 602 890
Leverantörsskulder		50 483	89 408
Aktuella skatteskulder		27 131	34 780
Övriga skulder		39 680	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	472 190	218 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 689 044</b>	<b>2 945 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 076 393</b>	<b>11 615 201</b>

sew ns ht @ by

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen av att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	142
Värmeanläggning	30

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 434 343	1 383 511
Hyror Parkering	3 600	3 600
Vattenintäkter	165 150	115 169
Elintäkter	2 880	2 277
Överlåtelse pantsättning	0	483
Öres- och kronutjämning	9	-45
	<b>1 605 982</b>	<b>1 504 995</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbäring försäkringsbolag	0	9 690
Övriga intäkter	4 658	0
	<b>4 658</b>	<b>9 690</b>

SW M H E E

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Snöröjning/Sandning	30 658	21 944
Gemensamma utrymmen	0	1 759
Gård	0	663
Förbrukningsmaterial	0	23 449
Fastighetsförbättringar	279 283	36 701
VVS	0	57 857
Elinstallationer	0	2 875
Balkonger/altaner	0	19 988
Mark/Gård/utemiljö	1 600	5 750
Fönster	0	136 400
El	10 298	11 476
Vatten	143 153	81 535
Sophämtning/Renhållning	23 732	29 084
Grovsopor	0	2 125
Övriga Driftkostnader	0	0
Försäkring	64 030	59 947
Bredband	80 510	80 506
Fastighetsskatt	108 975	108 975
	<b>742 239</b>	<b>681 034</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
Föreningskostnader	500	950
Styrelseomkostnader	510	365
Fritids- och trivselkostnader	4 392	3 131
Förvaltningsarvode	60 105	56 846
Administration	8 052	3 823
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	<b>84 589</b>	<b>76 145</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och intern revisor	64 286	69 200
Kostnadsersättningar	407	414
	<b>64 693</b>	<b>69 614</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter	11 174	13 321
	<b>11 174</b>	<b>13 321</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>75 867</b>	<b>82 935</b>

Seu M L P. M

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 074 122	24 074 122
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 074 122</b>	<b>24 074 122</b>
Ingående avskrivningar	-10 508 955	-10 328 413
Årets avskrivningar	-180 542	-180 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 689 497</b>	<b>-10 508 955</b>
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion	-3 483 032	-3 483 032
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 483 032</b>	<b>-3 483 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 901 593</b>	<b>10 082 135</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 239 000	11 239 000
Taxeringsvärden mark	3 291 000	3 291 000
	<b>14 530 000</b>	<b>14 530 000</b>

I restvärdet vid årets slut ingår mark med 852 985 kr

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 000	45 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
Ingående avskrivningar	-45 000	-45 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 333	38 333
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 333</b>	<b>38 333</b>
Ingående avskrivningar	-38 333	-38 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 333</b>	<b>-38 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

SW PJ

14

SE

W

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

Avser insats Bostadsrätterna Sverige

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14	201
Momsfordran	0	46 441
Klientmedel hos SBC	0	282 865
Avräkning förvaltare	0	145 066
Räntekonto hos SBC	0	1 053 693
Avgifts- och hyresfordringar	289 890	0
	<b>289 904</b>	<b>1 528 266</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 122 524	1 160 409
Reservering enligt stadgar	310 000	310 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-136 400	-347 885
	<b>1 296 124</b>	<b>1 122 524</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,230%	2024-04-30	2 523 200	2 576 320
Handelsbanken	5,050%	2024-04-30	2 523 200	2 576 320
Handelsbanken	1,350%	2025-04-30	2 525 100	2 578 260
			<b>7 571 500</b>	<b>7 730 900</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 099 560	2 602 890

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 445 360 kr.

Om lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

scw M LF EG Ay

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode	48 612	48 612
Sociala avgifter	15 273	15 273
Ränta	17 115	9 857
Avgifter och hyror	391 190	145 067
	<b>472 190</b>	<b>218 809</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

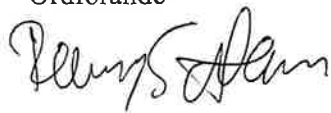
I samband med omläggning av lån 30/4-2024 kommer en översyn av årsavgiftern att ske.

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 577 000	22 577 000
	<b>22 577 000</b>	<b>22 577 000</b>

*Norra Sapti 1 2024*

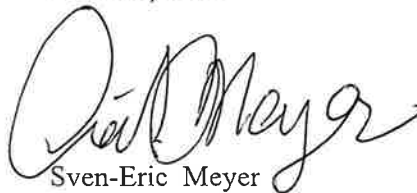
Ronny Säteraas  
Ordförande



Erika Edstam



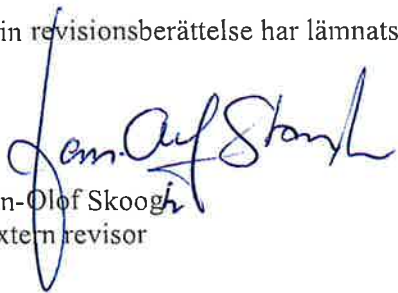
Lena Axelsson



Sven-Eric Meyer

Min revisionsberättelse har lämnats

*19/4-24*



Jan-Olof Skoog  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Ås, org. nr 716453-0631

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Ås för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Nora den 19/4 2024



Jan-Olof Skoogh

Redovisningskonsulten

Revisor vald av föreningen

Budget 2024	-23	-24	-25	-26	-27	-28
<b>Intäkter</b>	<b>Prel.</b>	<b>Budg.</b>	<b>Progn.</b>	<b>Progn.</b>	<b>Progn.</b>	<b>Progn.</b>
3020 Årsavgift	1435	1435	1435	1435	1435	1435
3025 Parkering	7	7	7	7	7	7
3110 Vatten	165	165	200	225	240	240
3120 El	5	5	5	5	5	5
<b>Summa</b>	<b>1612</b>	<b>1612</b>	<b>1647</b>	<b>1672</b>	<b>1687</b>	<b>1687</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
4117 Snöröjn.	36	40	40	45	50	50
4300 Fastighets underh. Enl.plan	275	445	305			
4301 Rep. VVS		40	40	40	50	50
4302 El.		40	40	40	50	50
4303 Rep. Byggnad		100	100	100	100	100
4360 Mark.gård.utemilj.	2	2	2	2	2	2
4610 El	10	10	10	12	12	15
4630 Vatten	165	165	200	225	240	240
4640 Sophämtn.	29	43	43	50	50	55
4711 Försäkring	64	64	68	70	75	75
4761 Bredband	80	80	85	85	90	90
6000 Fastighetskatt	109	109	109	115	115	120





