

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Norrvreten

714400-1331



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrvreten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 1957-11-12

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-12-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Hallsta 3:9 bebyggdes 1957 och är belägen i Hallstavik i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 48 st lägenheter, 2 st lokaler och 3 st förråd. Samtliga lokaler och förråd är hyresrätter. Dessutom finns 12 st garage och 16 st p-platser med eluttag.

Lägenhetsfördelning:

1 st 3 enkelrum

1 st 1 rum och kokvrå

11 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 771 kvm. Total lokalyta: 225 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Bo Noaksson	Ordförande
Gun-Britt Larsson	Styrelseledamot
Lund, Kenneth Arne	Styrelseledamot
Nordin, Diana Kyllikki	Styrelseledamot
Ulrika Enlund	Styrelseledamot
Gustav Eklöv	Suppleant
Unto Leppäviita	Suppleant
Kauko Leinonen	Suppleant

Valberedning

Berit Holstein och Monica Noaksson, varav förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av Ulrika Enlund och Bo Noaksson eller en av dem i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Anders Lidén	Revisor
Elisa Salmi	Suppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2011-2014	Målning husgrunder
2015-2016	Spolning avloppsstammar
2017-2018	Upprustning av garageportar 3an
2017-2018	Installation av kem fri vattenreningsutrustning, Bauer pipejet.
2018-2019	Utbyte av kallvattenledning mellan 5B-3A
2020	Byte av lys led lampor i alla trapphus
2020	Spolning av stickledningar
2020	Radonmätning
2021	Reparation av vindskivor med påsatt plåt alla tak samt översyn
2022-2023	Radonmätning, klart och godkänt av kommunen
2022-2023	Byte av kall- och varmvatten ledningar i 3A och 3B

Planerade underhåll

2023-2024	Byte av kall- och varmvatten ledningar
-----------	--

Avtal med leverantörer

Simpleko	Ekonomisk förvaltning
----------	-----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2022-2023 är negativt, det beror på investeringar av nya kall- och varmvatten ledningar.

I resultatet för år 2022-2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023=5 250 kronor/per år och tillstånd)

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 92.42%
- Hyresintäkter, p-platser 3.31%
- Hyresintäkter, lokaler 3.13%
- Pant och överlåtelseavgifter 0.98%
- Övriga intäkter 0.17%



- Taxebundna kostnader 43.39%
- Reparationer 29.39%
- Personalkostnader 10.88%
- Övriga driftskostnader 8.72%
- Övriga externa kostnader 7.61%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 715 478	1 605 862	1 573 814	1 555 581
Resultat efter fin. poster	-460 715	-159 788	-6 302	164 426
Soliditet, %	62	76	79	80
Yttre fond	1 129 612	1 109 354	1 059 354	1 009 354
Taxeringsvärde	18 671 000	18 671 000	14 401 000	14 401 000
Bostadsyta, kvm	2 771	2 771	2 771	2 771
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	539	524	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	81 340	-	-	81 340
Fond, yttre underhåll	1 109 354	-	20 258	1 129 612
Balanserat resultat	-27 564	-159 788	-20 258	-207 610
Årets resultat	-159 788	159 788	-460 715	-460 715
Eget kapital	1 003 342	0	-460 715	542 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-207 610
Årets resultat	-460 715
Totalt	-668 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-556 986
Balanseras i ny räkning	-161 339
	-668 325

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 715 478	1 605 862
Rörelseintäkter		76	1 786
Summa rörelseintäkter		1 715 554	1 607 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 751 006	-1 351 887
Övriga externa kostnader	7	-163 589	-167 955
Personalkostnader	8	-233 683	-202 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 332	-45 262
Summa rörelsekostnader		-2 176 610	-1 767 435
RÖRELSERESULTAT		-461 056	-159 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		341	0
Summa finansiella poster		341	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-460 715	-159 788
ÅRETS RESULTAT		-460 715	-159 788

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	41 106	69 438
Summa materiella anläggningstillgångar		41 106	69 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 106	69 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 122
Övriga fordringar		40 763	16 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 555	51 786
Summa kortfristiga fordringar		95 318	79 177
Kassa och bank			
Kassa och bank		735 200	1 169 530
Summa kassa och bank		735 200	1 169 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830 518	1 248 707
SUMMA TILLGÅNGAR		871 624	1 318 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 340	81 340
Fond för yttre underhåll		1 129 612	1 109 354
Summa bundet eget kapital		1 210 952	1 190 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-207 610	-27 564
Årets resultat		-460 715	-159 788
Summa fritt eget kapital		-668 325	-187 352
SUMMA EGET KAPITAL		542 627	1 003 342
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93 886	89 633
Skatteskulder		21 196	14 535
Övriga kortfristiga skulder		28 085	28 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	185 830	182 519
Summa kortfristiga skulder		328 996	314 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 624	1 318 145

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 169 530	1 264 292
Resultat efter finansiella poster	-460 715	-159 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	28 332	45 262
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-432 383	-114 526
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 141	5 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 194	14 173
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-434 330	-94 762
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	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-434 330	-94 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	735 200	1 169 530

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrvreten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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:

Om- och tillbyggnad 3,33 %

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 585 434	1 494 576
Hysesintäkter, lokaler	53 616	50 322
Hysesintäkter, p-platser	56 784	53 012
Övriga intäkter	2 841	5 198
Pant och överlåtelseavgifter	16 879	4 540
Summa	1 715 554	1 607 648

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	0	42 222
Trädgårdsarbete	0	520
Summa	0	42 742

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	74 496	105 474
Planerat underhåll	556 986	29 742
Summa	631 482	135 216

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	97 225	89 223
Uppvärmning	499 332	469 622
Vatten	279 553	270 840
Sophämtning	56 082	53 650
Summa	932 192	883 335

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	76 639	73 524
Självrisker	0	104 336
Kabel-TV	56 776	54 880
Fastighetsskatt	53 917	57 854
Summa	187 332	290 594

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	49 750	17 680
Övriga förvaltningskostnader	39 146	86 945
Juridiska kostnader	0	2 500
Revisionsarvoden	3 000	2 500
Ekonomisk förvaltning	54 814	53 790
Pant och överlåtelsekostnader	16 879	4 540
Summa	163 589	167 955

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	57 000	57 534
Löner, arbetare	142 536	126 740
Sociala avgifter	32 498	26 095
Övriga personalkostnader	1 649	-8 038
Summa	233 683	202 332

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 631 335	3 631 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 631 335	3 631 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 561 897	-3 516 635
Årets avskrivning	-28 332	-45 262
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 590 229	-3 561 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 106	69 438
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 132</i>	<i>30 132</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 863 000	14 863 000
Taxeringsvärde mark	3 808 000	3 808 000
Summa	18 671 000	18 671 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 000	28 000
Utgående anskaffningsvärde	28 000	28 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 000	-28 000
Utgående avskrivning	-28 000	-28 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

**NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 764	499
Försäkringspremier	39 071	37 567
Kabel-TV	13 720	13 720
Summa	54 555	51 786

**NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-06-30	2022-06-30
El	9 501	13 008
Uppvärmning	24 691	24 641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 160	6 020
Förutbetalda avgifter/hyror	144 478	138 850
Summa	185 830	182 519

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Hallstavik, 2023 - 10 - 09

Ort och datum

Bo Noaksson

Bo Noaksson
Ordförande

Gunbritt Larsson

Gun-Britt Larsson
Styrelseledamot

Kenneth Lund

Lund, Kenneth Arne
Styrelseledamot

Diana Nordin

Nordin, Diana Kyllikki
Styrelseledamot

Ulrika Enlund

Ulrika Enlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har jämnats _____

Anders Lidén

Anders Lidén
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Norrvreten

Org.nr. 714400-1331

Jag har granskat årsbokslutet och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Norrvreten för verksamhetsåret 220701 – 230630.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att bokslutet 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 prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot gällande stadgar och beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med god revisionssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har, enligt min bedömning inte handlat i strid med gällande stadgar och beslut.

Varför jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att det uppkomna resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 220701 – 230630.

Herräng den 5 oktober 2023



Anders Lidén

av årsstämman utsedd revisor