

Årsredovisning för
Brf Norralund
725000-1372

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norralund, 725000-1372 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

FF Fastighetsservice AB utför specificerade tjänster enligt avtal (såsom trädgårdsskötsel, snöröjning och lokalvård). I övriga delar har styrelsen svarat för fastighetsskötseln.

Vid årets utgång var medlemsantalet 51 stycken fördelade på 34 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar vilken även omfattar att bostadsrättshavaren inte behöver teckna separat bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen

Ordförande	Stefan Karlsson
Ledamot	Leila Mesetovic
	Gustaf Jonsson
	Lars Olov Ahlström

Suppleant	Magnus Långström
	Christian Pettersson

Valberedning	Kjell Nilsson
	Marie Ekström

Revisor	Hans Ornefalk
---------	---------------

Revisorssuppleant	Berit Nilsson
-------------------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 13 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2023-05-11.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Krusbärsbusken 4
Adress:	Norralundsgatan 50, 602 14 Norrköping
Byggår:	1957
Taxeringsvärde:	30 000 000 kr varav byggnadsvärde 20 400 000 kr
Total boyta:	2 429,9 m ²
Fastighetens areal:	2 677,4 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	10 st

P-anläggning

Garage	6 st
P-platser	24 st (Varav 10 har laddstolpe)

Väsentliga händelser under året

- Reparation av golv vid garageinfarter. Taket har målats om. Byte av lister i entreparti. Byte av röklucka
- Ventilation med stemperaturvakt installerad i hissmaskinrum

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

Under de senare åren har ett flertal större förändringar och förbättringar genomförts, såsom:

- 2006 Nya garageportar.
- 2006-07 Renovering av tak.
- 2007 Nya lås i samtliga lägenhetsdörrar.
- 2008 Ombyggnad av lokal till 2 nya lägenheter.
- 2008 Byte av avstängningsventiler i alla badrum samt byte till snålspolande duschmunstycken.
- 2009 Renovering av tvättstuga med nya maskiner.
- 2009 Nya säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
- 2009 Postboxar i entrén.
- 2010 Renovering av fastighetens hiss.
- 2012 Avveckling av gammal TV-utrustning och övergång till bredbands-TV
- 2013 Ombyggnad av ventilationssystemet
- 2015 Kompletterande renovering av hiss (lintrumma, drivlinor och hissmotor)
- 2015 Ny underhållsplan togs i bruk
- 2015 Byggnation av nytt miljöhus
- 2016 Reparation balkonger
- 2016 Markarbeten och nyplattsättning framför entré
- 2016 Byggnation av 2 nya parkeringsplatser
- 2016 Nya miljöhuset färdigstälts och tagits i bruk
- 2016 Gamla miljörummet används som barnvagnsrum
- 2017 Byggnation av cykelgarage på gården
- 2017 Byte av tvättmaskin
- 2018 Byte skett av en tvättmaskin.
- 2018 Luftavfuktare och fläkt har bytts i torkrummet.
- 2019 Byte av värmecentral och tecknande ett 10-årigt fullserviceavtal med EOn.
- 2021 Ny uteplats byggd på gården.
- 2021 Amortering av lån med 200 000 kr.
- 2021 Installation av 10st laddstolpar för elbil.
- 2022 Byte av sektionsventiler varmt o. kallt vatten.
- 2022 Plantering av buskar vid altaner. Målning sockel hus. Målning trapphus.
- 2022 Reparation av betong vid garageinfarter. Byte av samtliga dörrkontakter till hiss.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	218 750	1 159 017	989 728	2 113 658	-364 805
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			21 000	-364 804	364 805
Årets resultat					-73 680
Vid årets slut	218 750	1 159 017	1 010 728	1 748 854	-73 680

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 482 106	1 394 540	1 392 519	1 391 902
Resultat efter finansiella poster	-73 680	-364 805	-125 658	304 324
Resultat i % av nettoomsättningen	-5,1	-26,2	-9	21,9
Soliditet, %	57,7	57,9	59,4	59,5
Balansomslutning	7 003 217	7 104 337	7 541 189	7 736 765

Det negativa resultatet på beror på de årliga avskrivningarna.

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	566	576	495	495
Skuldsättning	1 082	1 091	1 099	1 189
Gemensam elkostnad	32	45	24	17
Värmekostnad	152	133	138	120
Vattenkostnad	40	39	35	30
Energikostnad	224			
Sparande	119	42	9	165
Räntekänslighet	1,91			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92 %			

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 727 854
årets resultat	-73 680
Totalt	1 654 174

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus	21 000
balanseras i ny räkning	1 633 174
Summa	1 654 174

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 482 106	1 394 540
Övriga rörelseintäkter		34 540	4 384
Summa rörelseintäkter		1 516 646	1 398 924
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 352 009	-1 519 392
Personalkostnader	4	-76 068	-58 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-141 272	-141 272
Summa rörelsekostnader		-1 569 349	-1 718 786
Rörelseresultat		-52 703	-319 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 867	7 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 363	-52 688
Summa finansiella poster		-22 496	-44 943
Resultat efter finansiella poster		-75 199	-364 805
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-75 199	-364 805
Skatter			
Övrig skatt		1 519	-
Årets resultat		-73 680	-364 805

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 374 182	5 496 315
Inventarier, verktyg och installationer	6	88 357	107 496
Summa materiella anläggningstillgångar	6	5 462 539	5 603 811
Summa anläggningstillgångar		5 462 539	5 603 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 419	4 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 110	49 081
Summa kortfristiga fordringar		76 529	53 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 464 149	1 446 595
Summa kassa och bank		1 464 149	1 446 595
Summa omsättningstillgångar		1 540 678	1 500 526
SUMMA TILLGÅNGAR		7 003 217	7 104 337

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		218 750	218 750
Upplåtelseavgifter		1 159 017	1 159 017
Fond fastighetsunderhåll		1 010 728	989 728
Summa bundet eget kapital		2 388 495	2 367 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 727 854	2 113 658
Årets resultat		-73 680	-364 805
Summa fritt eget kapital		1 654 174	1 748 853
Summa eget kapital		4 042 669	4 116 348
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 910 000	1 930 000
Summa långfristiga skulder		1 910 000	1 930 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	720 000	720 000
Förskott från kunder		-	27 387
Leverantörsskulder		133 545	110 031
Skatteskulder		3 675	5 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	193 328	195 376
Summa kortfristiga skulder		1 050 548	1 057 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 003 217	7 104 336

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	-73 680	-364 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	141 272	141 272
	67 592	-223 533
Betald skatt	-1 519	3 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 073	-219 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 598	-3 163
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 920	-55 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 555	-278 744
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	125 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	125 191
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	17 555	-173 553
Likvida medel vid årets början	1 446 594	1 620 147
Likvida medel vid årets slut	1 464 149	1 446 594

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (kvarvarande restvärde 2009: 5 445 674 kr)	100 år
-Markanläggningar	10-50 år
-Installationer	5-10år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter*	1 376 269	1 306 395
Garagehyror	25 200	21 575
Bilplatshyror med el	41 220	34 740
Bilplatshyror utan el	2 640	1 800
Antennhyra	36 760	30 000
Öresutjämning	17	30
	1 482 106	1 394 540

* I årsavgiften ingår medlemsavgiften och bredband

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	78 545	108 790
Värme	368 373	324 335
Vatten och avlopp	97 630	94 554
Renhållning, sophantering	61 054	48 047
Fastighetsskötsel inhyrd	53 217	62 595
Trappstädning inhyrd	24 049	25 614
Reparation och underhåll	62 915	57 230
Övriga driftskostnader	0	48 478
Hisskostnader	52 735	116 798
Kommunal fastighetsavgift	51 646	53 165
Fastighetsförsäkringar	35 057	32 009
Bredband och TV	124 516	113 251
Förbrukningsinventarier	0	10 225
Planerat underhåll	222 530	323 625
Övriga föreningskostnader	41 242	15 881
Administrationskostnader	76 087	72 348
Bankkostnader	2 413	2 573
Övriga externa kostnader	0	9 875
Summa	1 352 009	1 519 393

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	56 050	39 550
Revisionsarvode	3 250	2 500
Övriga anställda	1 250	3 580
Sociala kostnader	15 518	12 492
	76 068	58 122

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 914 586	9 914 586
	9 914 586	9 914 586
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 418 271	-4 296 135
-Årets avskrivning enligt plan	-122 133	-122 136
	-4 540 404	-4 418 271
Redovisat värde vid årets slut	5 374 182	5 496 315
Bokfört värde byggnader	3 115 844	3 152 490
Bokfört värde markanläggningar	745 308	812 995
Bokfört värde om och tillbyggnad	1 513 029	1 530 829
	5 374 181	5 496 314

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 595	412 783
-Avdrag bdrag naturvårdsverket		-125 188
Vid årets slut	287 595	287 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-180 099	-160 960
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 139	-19 139
Vid årets slut	-199 238	-180 099
Redovisat värde vid årets slut	88 357	107 496

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,39%	1 930 000	1 950 000
Stadshypotek	2024-01-22	5,80%	700 000	700 000
			2 630 000	2 650 000
Varav kortfristig del 1 år			-20 000	-20 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-700 000	-700 000
Kvarstående långfristig del			1 910 000	1 930 000
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen			-1 910 000	-1 930 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 372 000	6 372 000
Varav i eget förvar	2 525 000	2 525 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 483	10 683
Förutbetalda intäkter	117 212	122 587
Övriga upplupna kostnader	62 633	62 106
	193 328	195 376

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade underhållsarbeten under 2024:

Byte av servisventiler för inkommande kallvatten.
Utbyte av doseringsautomatik till tvättmaskiner.

Underskrifter



Stefan Karlsson
Styrelseordförande



Lars Olov Ahlström



Leila Mesetovic



Gustaf Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den



Hans Ornefalk
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma