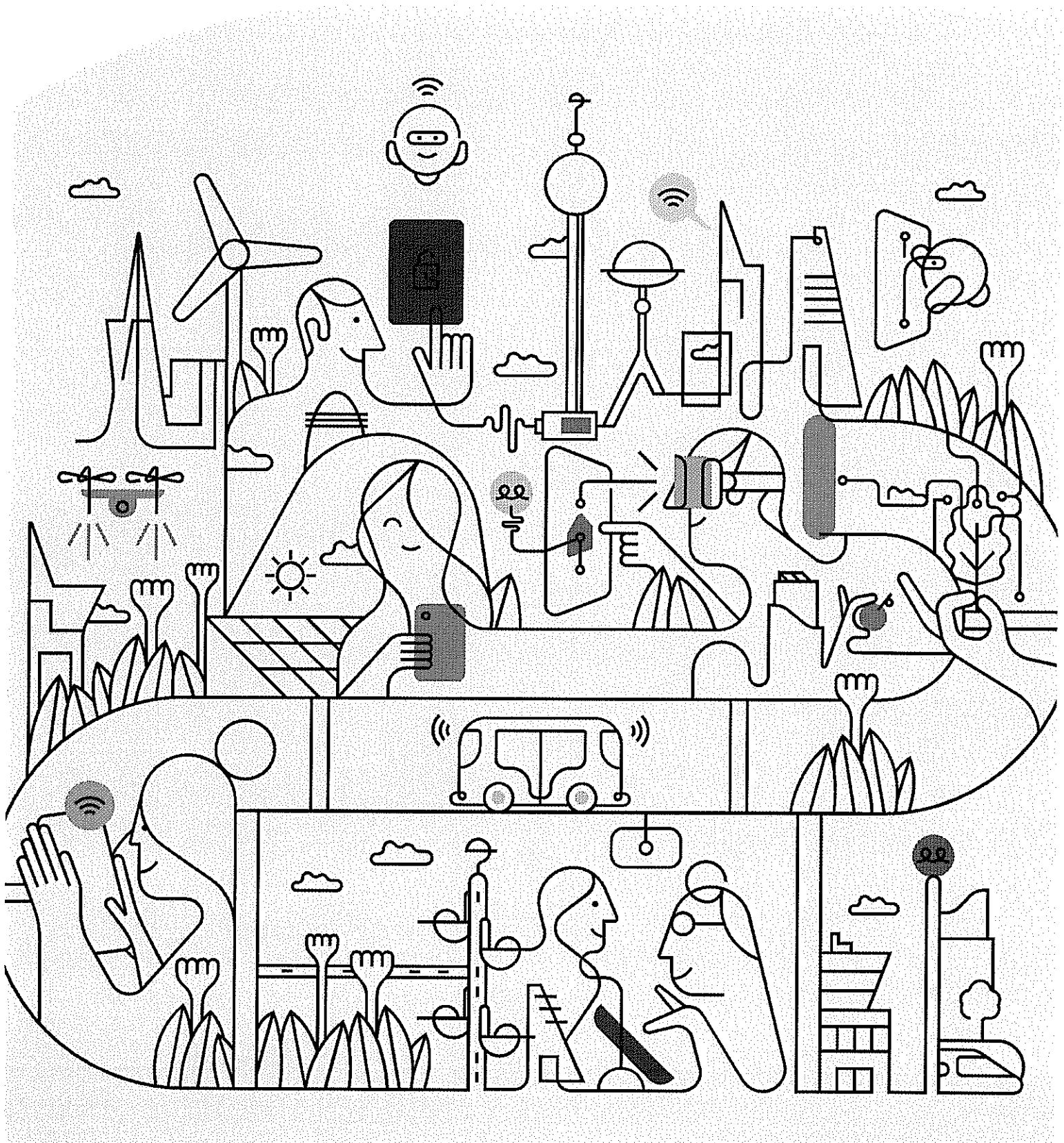




Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje .

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

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 787 kvm och 6 lokaler om 540 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Eva Michalak	Ordförande	
William Lyman	Styrelseledamot	avgick hösten 2022
Johan David Berglund	Styrelseledamot	
Annika Eriksson	Styrelseledamot	fr o m hösten 2022
Gunnel Gehlert	Suppleant	
Annika Eriksson	Suppleant	t o m hösten 2022
Kenneth Weissglas	Suppleant	
Frejd		

Valberedning

Åsa Jansson och Stefan Falk.

Firmateckning

Styrelsen

Revisorer

Roland Karlsson	Extern revisor	Av föreningen utsedd revisor
Kerstin Eriksson	Intern revisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2026 Renovering av Balkong, fasad och fönster

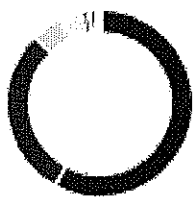
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

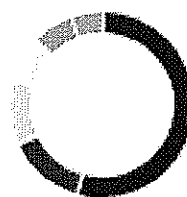
Höjd avgift samtliga bostadsrättsinnehavare. Omförhandlade lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8,39%.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter bostäder 57.95%
- Hyresintäkter lokaler, moms 29.63%
- Hyresintäkter bostäder 5.57%
- Hyresintäkter p-plats 3.47%
- Övriga intäkter 1.39%
- Andrahandsuthyrning 1.17%
- Hyresintäkter p-plats, moms 0.67%
- Dröjsmålsränta 0.09%
- Pantsättningsavgift 0.04%
- Öres- och kronutjämning 0.00%



- Taxebundna kostnader 54.25%
- Övriga driftskostnader 13.80%
- Reparationer 11.55%
- Fastighetsskötsel 7.68%
- Övriga externa kostnader 7.28%
- Personalkostnader 5.45%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	464*	481	474	478
Hyrer/m² hyresrättsyta	1 153	1 045	1 048	1 052
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 515	3 621	3 660	3 699
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	34	22	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	105	98	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	97	96	87	76
Soliditet, %	0	0	0	0
Resultat efter fin. poster	49	69	529	522
Nettoomsättning	2 141	2 218	2 164	2 193
Bostadsyta, kvm	2 788	2 788	2 788	2 788
Totalyta	3 451	3 451	3 451	3 451

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital.

*Föreningens lägre årsavgifter bostäder beror inte på en minskning av föreningens årsavgifter utan ett periodiseringsfel mellan räkenskapsåren.

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-08-31
Insatser	248 078	-	-	248 078
Fond, yttre underhåll	1 955 864	-	150 974	2 106 838
Reservfond	57 691	-	-	57 691
Balanserat resultat	-2 569 953	69 411	-150 974	-2 651 516
Årets resultat	69 411	-69 411	43 902	43 902
Eget kapital	-238 909	0	43 902	-195 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 294 516
Årets resultat	43 902
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-357 000
Totalt	-2 607 614
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 607 614

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 141 079	2 218 451
Rörelseintäkter		30 200	55 200
Summa rörelseintäkter		2 171 279	2 273 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 402 618	-1 636 378
Övriga externa kostnader	8	-117 080	-111 550
Personalkostnader	9	-87 519	-105 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 627	-245 626
Summa rörelsekostnader		-1 852 844	-2 098 579
RÖRELSERESULTAT		318 435	175 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 027	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-300 560	-105 774
Summa finansiella poster		-274 533	-105 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 902	69 411
ÅRETS RESULTAT		43 902	69 411

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	7 088 091	7 333 719
Summa materiella anläggningstillgångar		7 088 091	7 333 719
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 088 091	7 333 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 641	1 208
Övriga fordringar	13	1 295 151	1 111 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 540	0
Summa kortfristiga fordringar		1 365 332	1 112 647
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 397 393	1 384 999
Summa kassa och bank		1 397 393	1 384 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 762 725	2 497 647
SUMMA TILLGÅNGAR		9 850 816	9 831 365

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 078	248 078
Fond för yttre underhåll		2 106 838	1 955 864
Reservfond		57 691	57 691
Summa bundet eget kapital		2 412 607	2 261 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 651 516	-2 569 953
Årets resultat		43 902	69 411
Summa fritt eget kapital		-2 607 614	-2 500 542
SUMMA EGET KAPITAL		-195 007	-238 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 855 092
Summa långfristiga skulder		0	5 855 092
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		9 685 092	3 946 000
Leverantörsskulder		80 163	129 430
Skatteskulder		5 542	2 392
Övriga kortfristiga skulder		28 192	37 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 835	99 717
Summa kortfristiga skulder		10 045 824	4 215 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 850 816	9 831 365

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	67 år
Garage/Parkering	30 år
Tak	40 år

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

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	1 258 651	1 301 618
Hysesintäkter bostäder	121 052	113 484
Hysesintäkter lokaler, moms	643 531	663 131
Hysesintäkter p-plats	75 420	75 680
Hysesintäkter p-plats, moms	14 600	22 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-510	0
Dröjsmålsränta	2 000	0
Pantsättningsavgift	966	7 487
Andrahandsuthyrning	25 368	34 842
Öres- och kronutjämnin	2	10
Övriga intäkter	30 200	55 200
Summa	2 171 279	2 273 651

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 002	2 584
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 650	1 572
Städning enligt avtal	60 566	58 680
Städning utöver avtal	0	1 996
Sotning	0	1 230
Hissbesiktning	5 775	7 377
Brandskydd	0	1 196
Gårdkostnader	0	2 438
Gemensamma utrymmen	10 290	1 107
Snöröjning/sandning	32 202	23 950
Serviceavtal	7 927	21 296
Förbrukningsmaterial	2 026	2 699
Summa	123 438	126 126

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	0	37 051
Bostadsrättslägenheter	0	6 812
Tvättstuga	14 270	6 732
Trapphus/port/entr	2 355	7 855
Källarutrymmen	18 141	0
Dörrar och lås/porttele	2 884	5 830
VVS	7 860	62 383
Ventilation	23 352	21 205
Elinstallationer	11 041	5 691
Hissar	86 552	61 684
Tak	4 354	0
Fönster	1 445	0
Vattenskada	13 313	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 768
Summa	185 567	231 010

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Värmeanläggning	0	186 251
Tak	0	19 775
Summa	0	206 026

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	120 921	118 098
Uppvärmning	357 971	362 113
Vatten	334 925	329 529
Sophämtning/renhållning	54 333	53 713
Grovsopor	3 735	0
Summa	871 886	863 453

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	39 131	35 287
Kabel-TV	0	56 441
Bredband	61 411	0
Fastighetsskatt	121 185	118 035
Summa	221 727	209 763

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Tele- och datakommunikation	20 842	20 414
Inkassokostnader	9 194	3 623
Revisionsarvoden extern revisor	14 356	8 345
Fritids och trivselkostnader	1 713	258
Föreningskostnader	7 952	435
Förvaltningsarvode enl avtal	56 122	54 452
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	6 114	18 821
Konsultkostnader	0	5 201
Summa	117 080	111 550

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	71 825	55 000
Övriga arvoden	1 950	31 650
Arbetsgivaravgifter	13 744	14 775
Övriga personalkostnader	0	3 600
Summa	87 519	105 025

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	300 497	105 737
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	37
Övriga räntekostnader	63	0
Summa	300 560	105 774

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-08-31	2022-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 987 720	16 987 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 987 720	16 987 720
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 654 001	-9 408 375
Årets avskrivning	-245 627	-245 626
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 899 629	-9 654 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 088 091	7 333 719
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 484 000	31 484 000
Taxeringsvärde mark	16 954 000	16 954 000
Summa	48 438 000	48 438 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 352	105 352
Utgående anskaffningsvärde	105 352	105 352
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-105 352	-105 352
Utgående avskrivning	-105 352	-105 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	26 788	28 862
Klientmedel	0	151 477
Transaktionskonto	300 363	0
Borgo räntekonto	968 000	931 100
Summa	1 295 151	1 111 439

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 540	0
Summa	9 540	0

NOT 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-08-31	Skuld 2023-08-31	Skuld 2022-08-31
Nordea	2024-07-17	2,98 %	5 895 092	5 961 092
Nordea	2088-12-31	4,29 %	3 790 000	3 840 000
Summa			9 685 092	9 801 092
Varav kortfristig del			9 685 092	3 946 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 155 092 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

	2023-08-31	2022-08-31
Uppl kostn räntor	42 152	24 523
Uppl ränta bokslut	-21 076	0
Förutbet hyror/avgifter	225 759	75 194
Summa	246 835	99 717

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	14 031 150	14 031 150

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gruppanslutning med Telenor för hela fastigheten. Glasåtervinning.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan David Berglund
Styrelseledamot

Annika Eriksson
Styrelseledamot

Eva Michalak
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Roland Karlsson
Revisor

Kerstin Eriksson
Internrevisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Norrgården, 714400-1307 - Ej undertecknad årsredovisning 2023

Unikt dokument-id:

6648d5ee-ceb8-48fd-9f22-873db2ec4072

Dokumentets fingeravtryck:

279ac566cb21d6267633345d3e69d6dca107f9636f3ea1bb2fa36f90a66a74e11fd44c8f3a188218549b9f
aacbb6edb1d2f602e8ec1c8b00c8922d5ef38b6c91

Undertecknare



Annika Eriksson

E-post: annika10282@gmail.com

Enhet: Safari 15.6.6 on iPhone iOS 15.8 (smartphone)

IP nummer: 85.225.171.154

Signerad med BankID: ANNIKA
ERIKSSON (19480203****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-16 17:50:17 UTC



Eva Michalak

E-post: eva.michalak@hotmail.com

Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartphone)

IP nummer: 85.225.175.86

Signerad med BankID: EVA MICHALAK
(19540316****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-16 17:56:09 UTC



David Berglund

E-post: david.berglund@live.se

Enhet: Chrome 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 85.225.170.119

Signerad med BankID: Johan David
Berglund (19930926****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-16 18:22:21 UTC



Kerstin Eriksson

E-post: kergeri@outlook.com

Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartphone)

IP nummer: 85.225.170.153

Signerad med BankID: Kerstin Gunilla
Eriksson (19480331****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-17 08:28:30 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Roland Karlsson

E-post: roland@affarspartner.net

Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2.1 (smartphone)

IP nummer: 85.231.31.3

Signerad med BankID: ROLAND
KARLSSON (19530518****)

Betrad tidsstämpel:
2024-01-18 10:59:38 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-01-18 10:59:38 UTC

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.