
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Nore
Org nr: 7785000261





**Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma
2024-05-21**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Antagande av nya stadgar, beslut 2 av 2.
- t) Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
- u) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nore får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-08-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-13.

Föreningen har sitt säte i Köpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade reparations- och underhållskostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 547% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 st som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande år har förändrats från 547% till 482%.

I resultatet ingår avskrivningar med 24 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Runa 7 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 14 lägenheter och 9 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd 1938.

Folksam, RB försäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	6
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	9

Bostäder bostadsrätt	852 m ²
Total bostadsarea	852 m ²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Köping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 292 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 278 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 425 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 314 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 314 tkr (368 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något över den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	14 766
Installationer, stamspolning	28 500



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ira Walther	Ordförande	2025
Carina Meglic	Ledamot	2024
Ingar Byström Karlsson	Ledamot	2024
Björn Forsström	Ledamot	2025
Anna Larsson	Ledamot	2024
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Gyoni	Suppleant	2025
Maria Sandell	Suppleant	2024
Therése Stigevik	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rune Rustad	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 40,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	561 416	535 858	520 287	491 022	435 171
Resultat efter finansiella poster	5 714	-300 355	-2 088 737	-46 629	83 671
Soliditet %	-41	-42	-19	79	80
Likviditet %	26	547	496	1 196	1 766
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	96	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	710	679	662	628	559
Energikostnad kr/kvm	243	204	229	191	189
Sparande kr/kvm	86	-9	-29	40	127
Skuldsättning kr/kvm	2 691	2 719	2 747	422	426
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 691	2 719	2 747	422	426
Räntekänslighet %	3,8	4,0	4,2	0,7	0,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Fritt	
	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 445	-418 026	-300 355
Disposition enl. årsstämmobeslut		-300 355	300 355
Reservering underhållsfond	314 000	-314 000	
Ianspråktagande av underhållsfond	-43 266	43 266	
Årets resultat			5 714
Vid årets slut	284 179	-989 115	5 714

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-718 381
Årets resultat	5 714
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-314 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 266
Summa	-983 401

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 983 401**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	561 416	535 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 522	57 676
Summa rörelseintäkter		618 938	593 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-403 271	-685 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 451	-164 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-24 400	-24 400
Summa rörelsekostnader		-591 121	-874 897
Rörelseresultat		27 817	-281 363
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	140	672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	582	3 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-22 825	-23 061
Summa finansiella poster		-22 103	-18 992
Resultat efter finansiella poster		5 714	-300 355
Årets resultat		5 714	-300 355



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 073 600	1 098 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 073 600	1 098 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
Summa anläggningstillgångar		1 080 600	1 105 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15	0
Övriga fordringar	Not 13	11 046	10 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	72 404	67 861
Summa kortfristiga fordringar		83 465	78 735
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	533 546	512 011
Summa kassa och bank		533 546	512 011
Summa omsättningstillgångar		617 011	590 746
Summa tillgångar		1 697 611	1 695 746



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Fond för yttre underhåll	284 178	13 445
Summa bundet eget kapital	284 178	13 445
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-989 114	-418 026
Årets resultat	5 714	-300 355
Summa fritt eget kapital	-983 401	-718 381
Summa eget kapital	-699 222	-704 936
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 292 714
Summa långfristiga skulder	0	2 292 714
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 292 714
Leverantörsskulder	Not 17	33 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	50 418
Summa kortfristiga skulder	2 396 833	107 968
Summa eget kapital och skulder	1 697 611	1 695 746



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 714	-300 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	24 400	24 400
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 114	-275 955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 730	284
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	19 995	-95 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 379	-371 544
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-23 844	-23 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 844	-23 844
Årets kassaflöde	21 535	-395 388
Likvidamedel vid årets början	512 012	907 400
Likvidamedel vid årets slut	533 546	512 012
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	550 440	524 208
Hyror, bostäder	0	340
Hyror, p-platser	12 096	11 664
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-340
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 120	-14
Summa nettoomsättning	561 416	535 858

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	54 720	54 720
Övriga ersättningar	2 626	2 899
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	180	60
Summa övriga rörelseintäkter	57 522	57 676

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-43 266	-268 555
Reparationer	-19 743	-57 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-13 827	-13 827
Arrendeavgifter	-2 849	-2 570
Försäkringspremier	-17 335	-15 453
Kabel- och digital-TV	-52 320	-52 320
Återbäring från Riksbyggen	2 200	14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 648
Obligatoriska besiktningar	0	-41 443
Snö- och halkbekämpning	-23 703	-18 102
Förbrukningsinventarier	-1 828	-2 691
Vatten	-56 108	-42 428
Fastighetsel	-12 909	-11 806
Uppvärmning	-138 119	-119 987
Sophantering och återvinning	-23 464	-22 375
Förvaltningsarvode drift	0	-15 468
Summa driftskostnader	-403 271	-685 534



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-154 643	-149 784
Övriga förvaltningskostnader	-800	-6 237
Kreditupplysningar	-2 263	-575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	-2 898
Kontorsmateriel	0	-700
Medlems- och föreningsavgifter	-1 120	-1 120
Bankkostnader	-2 000	-3 650
Summa övriga externa kostnader	-163 451	-164 964

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-24 400	-24 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-24 400	-24 400

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	140	672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	140	672

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	318	3 363
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	20
Övriga ränteintäkter	172	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	582	3 397

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-22 825	-23 061
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-22 825	-23 061



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 220 000	1 220 000
	1 220 000	1 220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 220 000	1 220 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-122 000	-97 600
	-122 000	-97 600
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-24 400	-24 400
	-24 400	-24 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-146 400	-122 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 073 600	1 098 000
Varav		
Byggnader	1 073 600	1 098 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 609 000	4 609 000
Totalt taxeringsvärde	4 609 000	4 609 000
<i>varav byggnader</i>	<i>3 598 000</i>	<i>3 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 011 000</i>	<i>1 011 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 000	7 000
Summa andra långfristiga fordringar	7 000	7 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	10 473	10 473
Skattekonto	573	401
Summa övriga fordringar	11 046	10 874



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 592	17 335
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 732	37 446
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 080	13 080
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 404	67 861

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	85 126	76 481
Transaktionskonto	448 420	435 530
Summa kassa och bank	533 546	512 011

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 292 714	2 316 558
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-23 844
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 292 714	
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 292 714

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-03-30	1 965 000,00	0,00	20 000,00	1 945 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-04-30	351 558,00	0,00	3 844,00	347 714,00
Summa			2 316 558,00	0,00	23 844,00	2 292 714,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 945 000 kr och 347 714 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	13 860	14 698
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 847	19 008
Summa leverantörsskulder	34 707	33 706



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	701	709
Upplupna elkostnader	2 460	974
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 251	48 735
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 412	50 418

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 359 000	2 359 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ira Walther

CM

Ira Walther

Ira Walther

Carina Meglic

Carina Meglic

Anna Larsson

Anna Larsson

Björn Forsström

Björn Forsström

Ingar Byström Karlsson

Lars Nydahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Rune Rustad

Rune Rustad
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557513107205

Dokument

Årsredovisning 2023 306316

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-03-18 13:06:31 CET (+0100) av *Therése Stigevik (TS)*

Färdigställt 2024-03-25 20:44:42 CET (+0100)

Initierare

Therése Stigevik (TS)

Riksbyggen

therese.stigevik@riksbyggen.se

Signerare

Ira Walther (IW)

Brf Nore

ira.walther@yahoo.com



Ira Walther

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ira Sofia Birgitta Walther"

Signerade 2024-03-18 20:01:36 CET (+0100)

Carina Meglic (CM)

Brf Nore

cia.meglic@outlook.com



Carina Meglic

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA MEGLIC"

Signerade 2024-03-18 16:51:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513107205

Anna Larsson (AL)
Brf Nore
marilarsson.ml@gmail.com



Maria Larsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA LARSSON"
Signerade 2024-03-18 15:19:11 CET (+0100)

Björn Forsström (BF)
Brf Nore
bjorn.forsstrom@koping.net
+46706931215

Björn Forsström

Signerade 2024-03-23 14:05:11 CET (+0100)

Ingar Byström Karlsson (IBK)
Brf Nore
ingarbystromkarlsson@gmail.com



Ingar Byström Karlsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERTRUD INGAR M BYSTRÖM KARLSSON"
Signerade 2024-03-18 13:07:50 CET (+0100)

Lars Nydahl (LN)
Riksbyggen
lars.nydahl@riksbyggen.se



Lars Nydahl

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS NYDAHL"
Signerade 2024-03-18 15:46:53 CET (+0100)

Rune Rustad (RR)
Brf Nore
rune.rustad@hotmail.com



Rune Rustad

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RUNE RUSTAD"
Signerade 2024-03-25 20:44:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513107205

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Nore

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Nore i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

