

Årsredovisning

Brf Norrvillan 1

769632-6250

Styrelsen för Brf Norrvillan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Allmänt om föreningen

Föreningen startades 2016-11-10. Fastigheterna uppfördes av entreprenör Svenska Betonghus, 556910-2790, och slutbesiktigades 2017-09-27. Förvaltning och drift övertogs av föreningens medlemmar vid årsstämman år 2019.

Brf Norrvillan består av totalt 13 bostadsrätter på adresserna Lindvägen 4-6 i Sollentuna kommun.

Föreningen är centralt belägen i Norrviken med endast några minuters gångavstånd till pendeltåg (mot Stockholm, Arlanda och Uppsala), affärer, restauranger och övriga kommunikationer.

Föreningen äger marken och den uppgår till 2 045 kvm.

Bostadsytan om 654 kvm fördelat enligt följande:

2 st 134 kvm

2 st 45 kvm

2 st 35 kvm

6 st 34 kvm

1 st 22 kvm

Föreningen har 14 stycken avgiftsbelagda parkeringsplatser samt två besöksparkeringar. Tio avgiftsbelagda platser är för tillfället är uthyrda. Dessa kostar 357 kr/mån och i dagsläget är det ingen kötid på dessa p-platser.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status är fortsatt god och med hänsyn till bedömd livslängd har inga större renoveringar skett sedan driftstagande. Föreningen fonderar årligen till framtida underhåll. Med hänsyn till byggnadsår sker endast ordinarie driftsunderhåll löpande. Uppvärmning: Fjärrvärme. Ventilation: Ftx. Anslutning TV & Bredband: SEOMBredband 2.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets start 18 medlemmar (varav en juridisk person) vid årets start och 18 medlemmar vid årets slut. Föreningen höll ordinarie stämma 2023-06-15.

Upplåtelser och överlåtelser räkenskapsåret 2023:

Lindvägen 6C såldes av juridisk person AEKO Properties till Emilia Öijvall.

Lindvägen 4E såldes av Adem Tirpan till Isa Tirpan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen har skötts av medlemmarna själva och genomförs främst på en höst- respektive vårstämman varje år. Snöröjning är upphandlat externt.

Ekonomisk förvaltning sker av Redex Bokföring Handelsbolag, 969656-5036. Fram till årsbokslut 2023 har föreningen redovisat i enlighet med K2 men avser med syfte att balansera sina räkenskaper mellan åren övergå till K3 från år 2024.

Försäkring

Föreningen är försäkrad hos IF. Medlemmarna ansvarar för att själva teckna försäkring i form av "Tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare".

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar togs i bruk vid föreningens grundande 2016-11-10 och har sedan dess varit oförändrade.

Styrelse revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023

Ordförande:	Owe Eklöf	(omval 2022-2023)
Styrelseledamot:	Thomas Blomgren	(omval 2022-2023)
Styrelseledamot:	Bengt Blomgren	(omval 2022-2023)
Styrelseledamot:	Emil Lund	(omval 2022-2023)
Styrelseledamot:	Denice Tirpan	(omval 2022-2023)
Styrelseledamot:	Ronny Grover	(Nyval 2023)
Valberedning:	Jonathan Dagnå	
Revisor:	Christine Strindberg	(omval 2022-2023)

Föreningens firma tecknas av ordförande samt en ledamot i styrelsen.

Under året har föreningen haft tre löpande styrelsemöten utöver den årliga stämman.

Föreningens ekonomi

Föreningens bank är Handelsbanken i Sollentuna

Medlemmarnas avgifter höjdes med 3% från den 1 januari 2023 och höjdes med ytterligare 2% 2024. Avgift per kvm uppgick till 794 kronor 2023. Kassalikviditeten är god och uppgår till 183%. Under räkenskapsåret 2022 gick föreningens bundna lån ut, vilket medfört att föreningen nu har icke bundna lån vilket påverkar ekonomin. De icke bundna lånen medför en ökad kostnad för föreningen under år 2023 och föreningen avser att binda sina lån så snart ränteläget är mer gynnsamt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	519	516	492	486
Resultat efter finansiella poster	-205	4	-67	-26
Soliditet %	83	84	84	83
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	794			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 349			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-64			
Räntekänslighet %	13			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	127			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens kostnader för räntan ökade under året med 254% vilket belastade resultatet med 195 tsek. Föreningen bedömer att räntan successivt kommer att minska under 2024 och avser binda räntan vid ett framtida gynnsamt läge. Rörelseresultatet är positivt i föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 295 000	119 701	-258 647	4 138	36 160 192
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			4 138	-4 138	0
Fond för yttre underhåll		28 165	-28 165		0
Årets resultat				-204 988	-204 988
Belopp vid årets utgång	36 295 000	147 866	-282 675	-204 988	35 955 203

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-282 675
Årets resultat	-204 988
<i>Summa</i>	<i>-487 663</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	-28 165
Balanseras i ny räkning	-459 498
<i>Summa</i>	<i>-487 663</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	519 208	515 759
Övriga rörelseintäkter		1 000	800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		520 208	516 559
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-240 472	-222 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 007	-163 007
Summa rörelsekostnader		-403 479	-385 650
Rörelseresultat		116 729	130 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 750	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 467	-126 771
Summa finansiella poster		-321 717	-126 771
Resultat efter finansiella poster		-204 988	4 138
Resultat före skatt		-204 988	4 138
Årets resultat		-204 988	4 138

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	2 42 352 030	42 515 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	42 352 030	42 515 037
Summa anläggningstillgångar	42 352 030	42 515 037
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	72 257	74 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 983	18 256
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	91 240	92 901
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	618 229	591 061
<i>Summa kassa och bank</i>	618 229	591 061
Summa omsättningstillgångar	709 469	683 962
SUMMA TILLGÅNGAR	43 061 499	43 198 999

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 295 000	36 295 000
Fond för yttre underhåll	147 866	119 701
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 442 866</i>	<i>36 414 701</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-282 675	-258 647
Årets resultat	-204 988	4 138
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-487 663</i>	<i>-254 509</i>
Summa eget kapital	35 955 203	36 160 192
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 6 768 517	6 818 517
Summa långfristiga skulder	6 768 517	6 818 517
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	2 087	2 063
Leverantörsskulder	2 470	2 105
Skatteskulder	31 080	23 882
Övriga skulder	50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 142	142 240
Summa kortfristiga skulder	337 779	220 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 061 499	43 198 999

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	116 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	163 007
Erhållen ränta	4 750
Erlagd ränta	-326 467
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-41 981</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	1 660
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	117 489

Kassaflöde från den löpande verksamheten 77 168

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-50 000
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -50 000

Årets kassaflöde 27 168

Likvida medel vid årets början 591 061

Likvida medel vid årets slut 618 229

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent	År
Byggnader	0,83	120

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 1	Medlemsavgift	2023	2022
	Medlemsavgift	519 208	501 665
	Summa	519 208	501 665

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 367 517	43 367 517
	Utgående anskaffningsvärden	43 367 517	43 367 517
	Ingående avskrivningar	-852 480	-689 473
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-163 007	-163 007
	Utgående avskrivningar	-1 015 487	-852 480
	Redovisat värde	42 352 030	42 515 037

Not 3	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	6 581 017	6 631 017

Not 4	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

UNDERSKRIFTER

Sollentuna 2024-

Owe Eklöf

Bengt Blomgren

Thomas Blomgren

Denice Tirpan

Emil Lund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Christine Strindberg
Revisor