

Årsredovisning för

Brf Norrgärdet

714400-2214

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrgärdet, 714400-2214, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 882 kvm, varav 8 823 kvm boyta och 59 kvm lokalyta.

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera, underhålla och förvalta fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget, kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 - 2027.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren, se förvaltningsberättelsen.

Medel reserveras årligen till planerade underhåll, se fondnoten.

Årsavgifter planeras att höjas 1/1-25 och 1/7-25.

Planerat underhåll:

Fönsterbyte 2025

Underhåll parkering 2026

Idm mätning 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal Ekonomiskförvaltning Vind redovisning AB

Lägenhetsförteckning Vind Redovisning AB

Beviljad andrahandsuthyrning: 1st

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret

Styrelsen

Bo Halvardsson: omval ledamot

Magnus Larsson: omval ledamot

Dennis Eriksson: 1 år kvar ledamot

Niclas Zetterström: suppleant - val till ledamot

10st styrelsemöten har hållits.

Revisorer

Kennet Elton intern
Jessica Augustinsson intern

Med vänlig hälsning, Bo Halvardsson
Ordförande i Brf Norrgärdet

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	6 191 886	6 080 699	6 114 000	6 089 000
Resultat efter finansiella poster	-971 741	-830 615	-563 000	406 000
Soliditet, %	2	4	6	7
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	728	726	727	727
Skuldsättning per kvm	4 331	4 437	4 542	4 639
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	4 363	4 469	4 575	4 673
Sparande per kvm	40	24	55	178
Räntekänslighet	6	6	6	6
Energikostnad per kvm	273	226	204	192
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	97	97

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till från 2023.

Bakgrunden till de senaste årens förlust är kraftigt ökade driftskostnader. Räntekostnader, el, värme och VA står för en stor del av ökningarna men även det allmänna ökande kostnadsläget bidrar till ett ökande underskott.

För att säkerställa en framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden kommer föreningen att höja avgiften med 5% från 2025-01-01 och ytterligare 5% från 2025-07-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 778 000	120 750	-302 668
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		349 191	-349 191
Årets resultat			-971 741
Vid årets slut	1 778 000	469 941	-1 623 600

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 623 600, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-651 859
Årets resultat	-971 741
Totalt	-1 623 600
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	349 191
Balanseras i ny räkning	-1 972 791

Summa	-1 623 600
-------	------------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 191 886	6 080 699
Övriga rörelseintäkter	3	24 280	71 013
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 216 166	6 151 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 886 595	-3 278 421
Övriga externa kostnader	5	-309 540	-652 811
Personalkostnader	6	-735 732	-760 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 054 514	-1 027 325
Summa rörelsekostnader		-5 986 381	-5 719 137
Rörelseresultat		229 785	432 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	75 780	30 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 277 306	-1 293 191
Summa finansiella poster		-1 201 526	-1 263 190
Resultat efter finansiella poster		-971 741	-830 615
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-971 741	-830 615
Skatter			
Årets resultat		-971 741	-830 615

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	32 909 703	33 692 327
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		32 909 703	33 692 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		32 914 703	33 697 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 998	-
Övriga fordringar		894	113 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 251	19 924
Summa kortfristiga fordringar		13 143	133 113
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 299 860	5 249 354
Summa kassa och bank		4 299 860	5 249 354
Summa omsättningstillgångar		4 313 003	5 382 467
SUMMA TILLGÅNGAR		37 227 706	39 079 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		469 941	120 750
Medlemsinsatser		1 778 000	1 778 000
Summa bundet eget kapital		2 247 941	1 898 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-651 859	527 947
Årets resultat		-971 741	-830 615
Summa fritt eget kapital		-1 623 600	-302 668
Summa eget kapital		624 341	1 596 082
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	11 036 570	24 291 570
Summa långfristiga skulder		11 036 570	24 291 570
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 575 570	12 188 570
Leverantörsskulder		227 404	342 375
Skatteskulder		28 055	18 500
Övriga skulder		201 447	111 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	534 319	530 798
Summa kortfristiga skulder		25 566 795	13 192 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 227 706	39 079 794

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-971 741	-830 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 054 514	1 027 325
	<u>82 773</u>	<u>196 710</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 773	196 710
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	119 969	-48 353
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 346	268 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 396	416 514
Investeringsverksamheten		
Bidrag till materiella anläggningstillgångar	-271 890	90 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-271 890	90 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-868 000	-868 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-868 000	-868 000
Årets kassaflöde	-949 494	-361 486
Likvida medel vid årets början	5 249 354	5 610 840
Likvida medel vid årets slut	4 299 860	5 249 354

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	51
Värmeanläggning	20
Ventilation	20
Stambyte	40/60
Tak	25
Balkonger	50
Avfallsbehållare	10
Elbilsladdare	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

$$\frac{\text{Årsavgift}}{\text{kvm upplåten med bostadsrätt}}$$

Skuldsättning per kvm

$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{totala kvm}}$$

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{kvm upplåten med bostadsrätt}}$$

Sparande per kvm

$$\frac{\text{Justerat resultat}}{\text{totala kvm}}$$

Räntekänslighet

$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{årsavgifter}}$$

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 590 425	5 585 857
Kabel-TV	333 791	334 567
Hysesintäkter, lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkter, garage och p platser	231 670	124 275
Summa	6 191 886	6 080 699

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	24 280	9 449
Erhållna statliga bidrag, elstöd		61 564
Summa	24 280	71 013

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	380 383	344 476
Värme	965 321	815 142
Vatten	901 262	696 357
Renhållning	146 225	143 657
Städning	240 876	221 738
Reparation och underhåll	371 614	517 014
Fastighetsskatt	206 072	203 564
Försäkringspremier	120 673	113 666
Fastighetsskötsel	38 399	38 399
Snöröjning	153 250	184 408
Bredband/Kabel-TV	362 520	
	3 886 595	3 278 421

Bredband/Kabel-TV 2023, 362 520 kr, ligger på Övriga externa kostnader

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
IT-tjänster	15 704	379 203
Förbrukningsinventarier	17 918	1 893
Förbrukningmaterial	41 467	70 428
Redovisningstjänster	151 905	134 496
Övriga kostnader	82 546	66 790
Summa	309 540	652 810

Not 6 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	204 200	204 200
Löner	300 000	336 399
Korrigerig löneförskott från 2022		35 199
Övriga sociala avgifter	132 967	121 022
Korrigerig löneförskott från 2022		-12 319
Moms på lönekostnader	98 565	98 959
Summa	735 732	760 580

Not 7 Ränteintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter bank	75 773	29 826
Ränteintäkter, övriga	7	175
Summa	75 780	30 001

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader lån	1 277 292	1 290 223
Räntekostnader, övriga	14	2 968
Summa	1 277 306	1 293 191

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 095 314	53 998 050
-Nyanskaffningar	271 890	97 264
	<u>54 367 204</u>	<u>54 095 314</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 402 987	-19 375 662
-Årets avskrivning enligt plan	-1 054 514	-1 027 325
	<u>-21 457 501</u>	<u>-20 402 987</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 909 703	33 692 327
Taxeringsvärde byggnad	80 301 000	80 301 000
Taxeringsvärde mark	36 096 000	36 096 000
Summa taxeringsvärde	116 397 000	116 397 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		187 265
Omklassificeringar	-	-187 265
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 383	665 383
Vid årets slut	<u>665 383</u>	<u>665 383</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-665 383	-665 383
Vid årets slut	<u>-665 383</u>	<u>-665 383</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas / l äggas om inom ett år från balansdagen	24 575 570	12 188 570
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas / läggas om mellan ett och fem år från balansdagen	11 036 570	24 291 570
	35 612 140	36 480 140

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	42 007 000	42 007 000
Summa ställda säkerheter	42 007 000	42 007 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	470 271	452 195
Upplupna utgiftsräntor	64 048	78 603
	534 319	530 798

Underskrifter

Norrtälje 2025-

Bo Halvardsson
Ordförande

Dennis Eriksson

Magnus Larsson

Niclas Zetterqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Kenneth Elton

Jessica Augustinsson