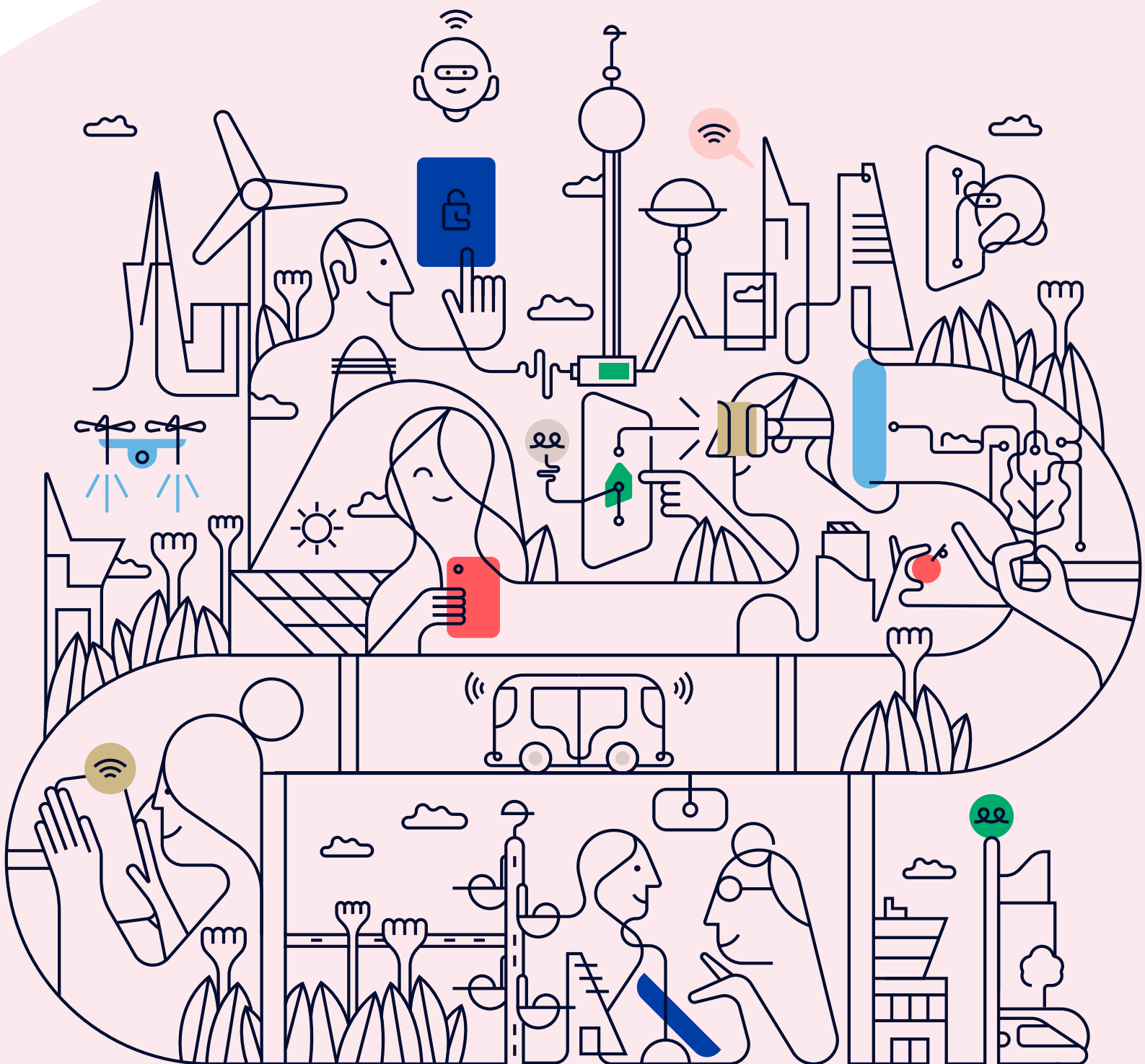




# 2024

# Årsredovisning

# Brf Norrstacken



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrstacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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. Vidare har föreningen till ändamål att tillhandahålla service och aktiviteter.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| NORRSTACKEN 14       | 2014    | Strängnäs |

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Försäkringsmäklarna Söderberg och Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 668 kvm. Byggnadernas totalyta är 2624 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Karl Olov Kenneth Larsson | Ordförande      |
| Arne Rutgersson           | Styrelseledamot |
| Birgitta Andersson        | Styrelseledamot |
| Nils Halvard Kastenfalk   | Styrelseledamot |
| Pia Birgitta Ungvari      | Styrelseledamot |

### Valberedning

Lena Ludtke  
Bengt Carlsson

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

### Revisorer

Wolfgang Heller      Internrevisor  
Bo Nola                Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025.

### Avtal med leverantörer

Avloppsservice

Bredband

Digitalt basutbud TV

Ekonomisk förvaltning

El och Sophämtning

Elladdstolpar

Fastighetsskötsel och trädgårdsarbete

Funktionsavtal avseende frånluftsaggregat

Fågelsäkring

Hiss-service och besiktning

Jourservice

LED-belysning

OVK

Serviceavtal avseende funktionskontroll och service av  
fjärrvärmeanläggning Fjärrvärme

Vinterväghållning

Anderssons Rörservice i  
Strängnäs AB

Bahnhof

Sappa AB

Sveriges Bostadsrätts Centrum  
AB

SEVAB Strängnäs Energi AB

Miljöbelysning AB

Magiska Hem AB

Takläggarna i Mälardalen AB

Anticimex

Kone AB och Kiwa Inspecta AB

IAL Group

Miljöbelysning AB

Takläggarna i Mälardalen AB

Solör Bioenergi Strängnäs Ab

Maskinringen

### Övrig verksamhetsinformation

OVK genomfördes under september månad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Händelser under verksamhetsåret

2024 visade för andra året i rad ett mindre överskott för den löpande driften. Verksamhetens kostnader har bromsats upp efter hög inflation 2023, sänkta räntor och åtgärder för att minska kostnader, såsom investering i ledbelysning, gjordes 2023 och fick genomslag 2024.

De viktigaste förändringarna 2024 är styrelsens beslut att bygga upp en underhållsplan för att långsiktigt ta ansvar för behovet av återinvesteringar i föreningens fastigheter. Styrelsen har redan fattat beslut om investering i ett nytt passersystem 2025 till en investeringsutgift på 275 tusen kronor. Underhållsplanen innehåller förslag om fasadmålning 2026 för 1,4 mkr. Eget disponibelt kapital uppgick vid årsskiftet 2024/25 till 1,6 mkr. Fortsatta underhållsåtgärder kräver fortsatt höjda avgifter eller nya lån.

Styrelsen beslutade i december 2024 att höja avgiften med 10% som ett led i klara framtida driftkostnader..

Finansieringen av framtida underhåll i bostadsrättsföreningar har under 2024 uppmärksammats över hela Sverige och blir i Förvaltningsberättelsen och för de kommande åren den allt överskuggande frågan.

Information och därefter beslut om Underhållsplanen kommer att ske under 2025,

#### Kostnadsutveckling

Under 2024 minskade förbrukningen av vatten, el och fjärrvärme för fjärde årets i rad. Vattenförbrukningen var 2024 1675 m3 – en minskning jämfört med förbrukningen i snitt för

åren 2015–2019 med 14%. Detta är en kostnadsminskning på drygt 100 tusen kronor per år.

Kostnaderna för uppvärmning (fjärrvärme) ökade 2024 kraftigt på grund av den långa och kalla vintern och på grund av kraftigt höjda avgifter. Kostnader för fjärrvärmerna ökade med 60 tusen kronor eller 35%.

Samtidigt minskade kostnaderna för fastighetsdriften då investeringen i ledbelysning utgjorde en hög kostnad 2023.

#### Avgifterna

Styrelsen beslutade i september 2024 att höja avgifterna för 2025 med 10%. De ökande bostadskostnaderna för bostadsrätterna toppade löpsedlarna under senhösten 2022 och en långt in på 2023. Trots detta lyckades styrelsen hålla avgifterna oförändrade 2024.

#### Årets överskott och underhållsfonden

2024 innebar ett mindre överskott. Balanserat disponibelt eget kapital 2024 uppgår till cirka 1,6 miljon kronor. Under 2025 kommer förslag till Underhållsplan att diskuteras vid informationsmöte och beslutas på stämman i maj. En fasadmålning innebär kostnader på 1,4 miljon kronor vilket innebär att ekonomiskt disponibelt kapital behöver öka alternativt att nya lån behövs.

#### Gemensamhetsverksamheten fortsätter

Verksamhet med aktiviteter och möten i gemensamma lokaler har genom aktivitetsgruppen "PLUS" fortsatt att verka för gemensamma aktiviteter för alla boende i de två bostadsrätts-föreningarna. 2024 års kostnader för verksamhetslokalerna Loungen och Vardagsrummet för Norrstackens räkning blev

47 500 kronor.

#### Övriga viktiga frågor 2024

Avtalet med Maskinringen har skrivit om i syfte att förtydliga och förbättra snöröjningen.

Under 2024 har en OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts. Samtliga mätningar visar på att alla våra tre hus med 100% klarar ställda krav på ventilation. Nya hissavtal och byte av nödtelefoni till 5G har genomförts.

Styrelsen har beslutat att fasta installationer av luftkyla endast kan prövas vid stöd av lag om bostadsanpassning. En sådan installation har fått genomföras 2024.

Samverkan med våra grannföreningar (Culmen, Sjövikens Väst, Sjövikens 1) har fortsatt under året. Ett resultat av denna samverkan är det nya mycket billigare hiss serviceavtal som omnämns ovan

Våren 2024 avled Frank Backman, föreningens ordförande sedan husen byggdes 2014 och

Brf Norrstacken bildades.

Under 2024 har det blivit klart att Strängnäs kommun kommer att flytta ut alla verksamheter från Thomasanläggningen – vår i särklass största granne. I nuläget finns ingen känd plan för fastigheten från ägaren Samhällsbyggnadsbolaget. Brf Norrstacken har all anledning att vara aktiv inför att en så stor grannfastighet blir tomställd och för vad fastighetsägare och kommunen har för planering.

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har 2024 haft 10 sammanträden och genomfört ordinariestämma i juni. Styrelsen har 5 ledamöter och en suppleant. Utöver redovisade viktigare händelser så behandlar styrelsen fortlöpande händelser och principiella frågor.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 43. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 558 396  | 1 564 344  | 1 363 648  | 1 298 883  |
| Resultat efter fin. poster                         | -823 891   | -830 834   | -876 313   | -792 048   |
| Soliditet (%)                                      | 91         | 91         | 91         | 92         |
| Yttre fond                                         | 1 633 813  | 1 581 813  | 1 381 813  | 1 307 993  |
| Taxeringsvärde                                     | 52 000 000 | 52 000 000 | 52 000 000 | 40 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 569        | 567        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,5       | 92,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 924      | 2 924      | 2 973      | 2 973      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 973      | 2 973      | 2 973      | 2 973      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 29         | 75         | 2          | 85         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 86         | 92         | 94         | 60         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 94         | 71         | 73         | 58         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 56         | 42         | 40         | 42         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 236        | 205        | 208        | 159        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,55       | 3,55       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,13       | 5,15       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 91 600 000        | -                                            | -                               | 91 600 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 581 813         | -                                            | 200 000                         | 1 781 813         |
| Balanserat resultat      | -7 259 342        | -830 834                                     | -200 000                        | -8 290 176        |
| Årets resultat           | -830 834          | 830 834                                      | -823 891                        | -823 891          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>85 091 637</b> | <b>0</b>                                     | <b>-823 891</b>                 | <b>84 267 746</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 090 176        |
| Årets resultat                                                     | -823 891          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -200 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-9 114 067</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-9 114 067</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 558 396         | 1 564 343         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 79 866            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 558 396</b>  | <b>1 644 209</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 079 560        | -1 204 832        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -60 499           | -69 680           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -89 288           | -42 806           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -899 520          | -899 520          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 128 867</b> | <b>-2 216 838</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-570 471</b>   | <b>-572 629</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 23 207            | 18 602            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -276 627          | -276 807          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-253 420</b>   | <b>-258 205</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-823 891</b>   | <b>-830 834</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-823 891</b>   | <b>-830 834</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 17 | 90 771 402        | 91 670 922        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>90 771 402</b> | <b>91 670 922</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>90 771 402</b> | <b>91 670 922</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 3 982             | 5 979             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 1 609 086         | 1 465 417         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 47 087            | 11 309            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 660 155</b>  | <b>1 482 705</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 660 155</b>  | <b>1 482 705</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>92 431 557</b> | <b>93 153 627</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 91 600 000        | 91 600 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 781 813         | 1 581 813         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>93 381 813</b> | <b>93 181 813</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -8 290 176        | -7 259 342        |
| Årets resultat                               |        | -823 891          | -830 834          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 114 067</b> | <b>-8 090 176</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>84 267 746</b> | <b>85 091 637</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 3 800 000         | 3 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 800 000</b>  | <b>3 800 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 87 696            | 95 329            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 751               | 5 541             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 275 364           | 161 120           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 363 811</b>  | <b>4 261 990</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>92 431 557</b> | <b>93 153 627</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-570 471</b>  | <b>-572 629</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 899 520          | 899 520          |
|                                                                                 | <b>329 049</b>   | <b>326 891</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 23 207           | 18 602           |
| Erlagd ränta                                                                    | -282 045         | -276 807         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>70 211</b>    | <b>68 686</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -33 788          | 290 154          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 107 239          | 40 923           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>143 662</b>   | <b>399 763</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>143 662</b>   | <b>399 763</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 457 483</b> | <b>1 057 719</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 601 145</b> | <b>1 457 483</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norrstacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 | 1 - 10 % |
|---------|----------|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 410 348        | 1 410 348        |
| Hysesintäkter p-plats      | 8 728            | 6 200            |
| Intäkter kabel-TV          | 54 630           | 48 600           |
| Bredband                   | 54 360           | 54 364           |
| Elintäkter avräkning, moms | 0                | 1 675            |
| El, moms                   | 0                | 3 944            |
| Elintäkter laddstolpe      | 0                | 10 343           |
| Elintäkter laddstolpe moms | 25 960           | 27 820           |
| Övriga serviceavgifter     | -400             | 0                |
| Påminnelseavgift           | 180              | 0                |
| Pantsättningsavgift        | 0                | 1 050            |
| Överlåtelseavgift          | 4 299            | 0                |
| Administrativ avgift       | 294              | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | -3               | -1               |
| <b>Summa</b>               | <b>1 558 396</b> | <b>1 564 343</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Elstöd          | 0        | 49 166        |
| Övriga intäkter | 0        | 30 700        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>79 866</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 4 400          | 12 438         |
| Städning enligt avtal                   | 97 000         | 79 980         |
| Hissbesiktning                          | 7 254          | 7 236          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 62 438         | 0              |
| Brandskydd                              | 0              | 12 044         |
| Bevakning                               | 10 978         | 14 751         |
| Gårdkostnader                           | 9 543          | 20 601         |
| Gemensamma utrymmen                     | 168            | 7 649          |
| Snöröjning/sandning                     | 31 693         | 40 531         |
| Serviceavtal                            | 22 715         | 31 080         |
| Förbrukningsmaterial                    | 6 901          | 154 541        |
| <b>Summa</b>                            | <b>253 089</b> | <b>380 851</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga                   | 11 148        | 28 278        |
| Dörrar och lås/porttele      | 2 436         | 509           |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0             | 1 773         |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 863         | 15 197        |
| Ventilation                  | 0             | 12 049        |
| Elinstallationer             | 0             | 6 062         |
| Hissar                       | 1 840         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>19 286</b> | <b>63 868</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|       | 2024 | 2023 |
|-------|------|------|
| Summa | 0    | 0    |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 226 477        | 241 483        |
| Uppvärmning             | 246 608        | 185 613        |
| Vatten                  | 146 037        | 111 246        |
| Sophämtning/renhållning | 38 459         | 45 782         |
| <b>Summa</b>            | <b>657 581</b> | <b>584 124</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 47 702         | 43 763         |
| Kabel-TV               | 57 492         | 71 433         |
| Bredband               | 44 409         | 60 793         |
| <b>Summa</b>           | <b>149 603</b> | <b>175 989</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden extern revisor | 1 400         | 0             |
| Styrelseomkostnader             | 0             | 1 127         |
| Fritids och trivselkostnader    | 6 594         | 12 130        |
| Föreningskostnader              | 2 488         | 2 713         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 47 523        | 46 252        |
| Korttidsinventarier             | 377           | 0             |
| Administration                  | 2 117         | 2 388         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0             | 5 070         |
| <b>Summa</b>                    | <b>60 499</b> | <b>69 680</b> |



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 71 510        | 36 300        |
| Boka om till 6421   | 1 400         | 1 400         |
| Arbetsgivaravgifter | 16 378        | 5 106         |
| <b>Summa</b>        | <b>89 288</b> | <b>42 806</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 276 627        | 276 807        |
| <b>Summa</b>                 | <b>276 627</b> | <b>276 807</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 99 650 226        | 99 650 226        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>99 650 226</b> | <b>99 650 226</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 979 303        | -7 079 783        |
| Årets avskrivning                             | -899 520          | -899 520          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 878 823</b> | <b>-7 979 303</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>90 771 402</b> | <b>91 670 922</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 950 000</i> | <i>11 950 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 43 000 000        | 43 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 000 000         | 9 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>52 000 000</b> | <b>52 000 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 1 041            | 20               |
| Momsavräkning                  | 0                | 1 014            |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0                | 6 900            |
| Avräkning övrigt               | 6 900            | 0                |
| Transaktionskonto              | 377 945          | 238 899          |
| Borgo räntekonto               | 1 223 200        | 1 218 583        |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 609 086</b> | <b>1 465 417</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 5 070         | 4 204         |
| Förutbet kabel-TV      | 19 524        | 0             |
| Förutbet bredband      | 14 753        | 0             |
| Upplupna intäkter      | 7 740         | 7 105         |
| <b>Summa</b>           | <b>47 087</b> | <b>11 309</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-10-30               | 2,43 %                  | 3 800 000           | 3 800 000           |
| Handelsbanken         | 2025-09-02               | 3,40 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 800 000</b>    | <b>7 800 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 000 000           | 4 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 800 000 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

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 36 387         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 27 886         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 27 024         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 24 303         | 29 721         |
| Uppl kostn vatten                | 12 127         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 864          | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 11 374         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 131 999        | 131 399        |
| Beräkn arvode revision           | 1 400          | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>275 364</b> | <b>161 120</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 000 000 | 12 000 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Strängnäs 2025-04-24

Ort och datum

Arne Rutgersson

Arne Rutgersson  
Styrelseledamot

Kenneth Larsson

Kenneth Larsson  
Ordförande

Pia Ungvari

Pia Ungvari  
Styrelseledamot

Birgitta Andersson

Birgitta Andersson  
Styrelseledamot

Nils Kastenfolk

Nils Kastenfolk  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24

Bo Nole

Bo Nole  
Internrevisor

Wolfgang Heller

Wolfgang Heller  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 2024 i

## Bostadsrättsföreningen Norrstacken

Organisationsnummer: 769622-2954

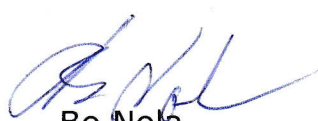
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norrstacken för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har genomfört revisionen för att i rimlig omfattning försäkra oss om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i god ordning och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning per den 31 december 2024.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer upprättad resultat- och balansräkning samt att årets resultat disponeras enligt förslaget i årsredovisningen. Vi tillstyrker också att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 2025-04-24



Bo Nola  
Intern revisor



Wolfgang Heller  
Intern revisor