

Årsredovisning

för

BRF Norrbotten 9

769601-8493

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Norrbotten 9, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-18 och nuvarande stadgar registrerades under 2018-12-13 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten Norrbotten 9 på Islinge Hamnväg 11 - 13 i Lidingö Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus i 3 våningar med källaren och oinredd vind.

Fastighetens totalyta är 1 213 kvm, varav 1 112 kvm utgör bostadsrättsyta, 56 kvm utgör hyresrättsyta och 45 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Föreningen har 1 st förråd som hyrs ut och 1 st förråd som disponeras som gemensamt cykelrum.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarföreningen. Syftet är att få stöd i form av information, kurser och tillgång till teknisk, ekonomisk och juridisk expertis.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötare - Bröderna Kraft

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st. Av föreningens medlemslägenheter har två lägenheter överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 och 19 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Rydman	Ledamot
Isabelle Ahlgren	Ledamot
Alexander Saccone	Ledamot
Anethe Ahlgren	Suppleant
Ronald Liljegren	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten.

Revisor

Marie Sennermalm Revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2024-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2024 har det gjorts följande underhåll och förbättringar:

- * Styrelsen har målat parkeringsrutor samt bytt belysning på parkeringen
- * Styrelsemöte har under året avhållit 6 st protokollförda möten
- * Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten
- * Styrelsen har upprättat en underhållsplan och planerat in underhållsarbete 2025
- * Föreningen har genomfört kontroll och sotning av samtliga brandgångar och öppna spisar
- * Styrelsen har haft möte med Lidingö stad gällande tillsyn av inomhusmiljön i flerbostadshus

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	711	670	614	591
Resultat efter finansiella poster	-115	-156	-322	-273
Soliditet (%)	93	93	95	96
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	549	514	462	388
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	0	0	0	0
Energikostnad (kr)*	305	262	254	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	75	77	83	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter och kostnad för internet dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 115 142 kronor. Föreningen har avskrivningar på 162 584 kronor som påverkar resultatet, vi har genomfört arbeten på gården under året och energipriserna stigit vilket bidragit till ett negativt resultat. Underskotten kommer finansieras med uthyrning av reklamplats på fastigheten, samt vid behov höjda avgifter.

Årsavgifter

Avgifterna har inte höjts under 2024.

Uppskriftsskyldighet

Föreningen planerar inga större reparationer under kommande år och är dessutom skuldfri. Detta innebär att föreningen verken har räntekostnader eller inplanerade kostnader för större renoveringar.

Föreningen har en hyreslägenhet som på sikt kan omvandlas till en bostadsrätt och säljas på marknaden. Det finns per 2024-12-31 en upprättad underhållsplan.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 592 605	6 031 000	228 954	-10 863 572	-156 030	4 832 957
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-156 030	156 030	0
Förändring under året	0	0	0	0	-115 142	-115 142
Belopp vid årets utgång	9 592 605	6 031 000	228 954	-11 019 602	-115 142	4 717 815

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 019 602
årets förlust	-115 142
	-11 134 744

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	59 574
i ny räkning överföres	-11 194 318
	-11 134 744

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	711 367	669 620
Övriga rörelseintäkter	2	99 244	71 744
Summa rörelseintäkter		810 611	741 364
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-442 631	-421 046
Driftskostnader	4	-249 313	-242 072
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-66 639	-61 673
Personalkostnader	6	-43 369	-43 369
Avskrivningar	7	-162 584	-162 618
Summa rörelsekostnader		-964 536	-930 777
Rörelseresultat		-153 925	-189 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 783	33 383
Summa finansiella poster		38 783	33 383
Resultat efter finansiella poster		-115 142	-156 030
Årets resultat		-115 142	-156 030

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 324 557	3 487 141
Summa materiella anläggningstillgångar		3 324 557	3 487 141
Summa anläggningstillgångar		3 324 557	3 487 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111 187	87 625
Övriga fordringar		32 714	32 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 770	15 865
Summa kortfristiga fordringar		160 671	136 171
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 587 999	1 550 093
Summa kassa och bank		1 587 999	1 550 093
Summa omsättningstillgångar		1 748 670	1 686 264
SUMMA TILLGÅNGAR		5 073 227	5 173 405

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 623 605

15 623 605

Fond för yttre underhåll

228 954

228 954

Summa bundet eget kapital

15 852 559

15 852 559

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-11 019 602

-10 863 572

Årets resultat

-115 142

-156 030

Summa ansamlad förlust

-11 134 744

-11 019 602

Summa eget kapital

4 717 815

4 832 957

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

51 247

38 798

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

304 165

301 651

Summa kortfristiga skulder

355 412

340 449

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 073 227

5 173 405

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-115 142	-156 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		162 584	162 618
Betald skatt		67	159 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		47 509	165 940
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 562	-6 027
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 005	-135
Förändring av leverantörsskulder		12 449	6 950
Förändring av kortfristiga skulder		2 515	64 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 906	231 013
Årets kassaflöde		37 906	231 013
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 550 093	1 319 080
Likvida medel vid årets slut		1 587 999	1 550 093

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	50
Trapphus	15
Ventilation	25
Stambyte	20

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	560 499	521 395
Hyror bostäder	74 218	71 575
Hyra garageplats	7 590	7 590
Hyra parkeringsplats	15 240	15 240
Internet	53 820	53 820
	711 367	669 620

I årsavgifterna ingår kostnader värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 964	8 623
Andrahandsuthyrning	15 280	15 330
Övriga ersättningar och intäkter	80 000	37 505
Statliga erhållna bidrag	0	10 286
	99 244	71 744

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-7 730	-31 293
Markytor, trädgård	-25 389	-32 277
El	-55 865	-51 969
Värme	-275 409	-234 875
Vatten och avlopp	-39 240	-30 976
Sophämtning/Renhållning	-38 998	-39 655
	-442 631	-421 045

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-39 555	-37 410
Övriga fastighetskostnader	-20 663	-21 722
Sotning	-7 482	0
Fastighetsförsäkring	-30 293	-27 446
Kabel-tv	-16 573	-16 573
F-skötsel	-56 755	-53 589
Fastighetsskatt	-28 580	-27 965
Snöröjning	-12 164	-20 120
Bredband	-37 247	-37 247
	-249 312	-242 072

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-8 000	-8 500
Rådgivning	-3 525	0
Fastighetsförvaltning	-40 760	-38 264
Möteskostnader	-3 259	-5 561
Bankkostnader	-4 615	-3 618
Föreningsavgifter	-5 681	-5 730
Övriga externa intäkter	-800	0
	-66 640	-61 673

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-33 000	-33 000
Lagstadgade sociala avgifter	-10 369	-10 369
	-43 369	-43 369

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-76 884	-76 884
Ombyggnad	-85 700	-85 734
	-162 584	-162 618

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	3 844 290	3 844 290
Vid årets början - mark	1 204 320	1 204 320
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 048 610	5 048 610
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 075 277	-1 998 393
Årets avskrivningar enligt plan	-76 884	-76 884
Utgående avskrivning enligt plan	-2 152 161	-2 075 277
Planenligt restvärde vid årets slut	2 896 449	2 973 333
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 911 000	14 911 000
Mark	17 102 000	17 102 000
	32 013 000	32 013 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	413 000	413 000
	32 013 000	32 013 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 734 478	1 734 478
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 734 478	1 734 478
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 220 670	-1 134 936
Årets avskrivningar enligt plan	-85 700	-85 734
Utgående avskrivning enligt plan	-1 306 370	-1 220 670
Planenligt restvärde vid årets slut	428 108	513 808
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	2 896 449	2 973 333
Ombyggnad	428 108	513 808
	3 324 557	3 487 141

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0 0	0 0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Mats Rydman
Ordförande

Isabelle Ahlgren

Alexander Saccone

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm
Revisor