

ÅRSREDOVISNING

Brf Norra Stranden 1 i Ulricehamn
769626-8395

Räkenskapsår
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1,2 o 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 o 6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Tilläggsupplysningar till resultaträkning	8 o 9
Tilläggsupplysningar till balansräkning	9 o 10
Kassaflödesanalys	11
Underskrifter	12

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Norra Stranden 1 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Ulricehamn Bogesund 1:336, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är enligt Inkomstskattelagen en äkta bostadsrättsförening.

Årets taxeringsvärde 75 800 000

Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift i vårt fall från 2017 och 15 år framöver

Stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma 2017 fastställdes slutligen på ordinarie föreningsstämma 2018

Fastigheten började byggas 2015 och inflyttning skedde i april 2016. Bostadsbyggnaden innehåller 14 våningar med totalt 64 bostadsrätter. I fastigheten finns en gemensamhetslokal på plan 11, övernattningsrum, bastu med relax samt lägenhetsförråd på bottenvåning. Till fastigheten hör två cykelförråd soprum samt separat byggnad för lägenhetsförråd. Föreningen äger tillsammans med Brf Norra Stranden 2 byggnaden Sjöboden, en gemensamhetslokal som kan hyras av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

	Antal	Yta	Tot yta
2 rum o kök	9	53	477
2,5 rum o kök	1	64	64
2,5 rum o kök	10	65	650
3 rum o kök	10	68	680
3 rum o kök	10	69	690
4 rum o kök	9	75	675
4 rum o kök	11	85	935
4 rum o kök	4	131	524
Summa	64		4 695

Carportar	23
Parkeringsplatser	44
Laddstolpar	12

Städning av fastigheten sköts av Dammråttan AB, Ulricehamn.

Övrig tillsyn av fastigheten sker genom LP Vent AB, samt av oss boende i fastigheten.

El- och fjärrvärmeavtal med Ulricehamns Energi, TV bredband genom Sappa, sophantering Ulricehamns Energi AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

Händelser under räkenskapsåret

Vår styrelse har haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

Besiktning

Fastighetsansvariga Thomas Johansson och Ove Wilhelmsson har gjort besiktning av fastigheten. Styrelsen kommer att arbeta med det underlaget under 2025. Inga större anmärkningar föreligger Under hösten 2024 och vid årsskiftet 2025 upptäcktes vattenskador i fem lägenheter. Skall åtgärdas 2025 med hjälp av Hökerum Bygg AB.

Socialt

Två stöddagar med deltagande av föreningens medlemmar har genomförts. Vid dessa bjöds det på fika. I juni genomfördes en gemensam trivselkväll med grillning.

Prognos 2025

Styrelsen konstaterar att ekonomin under 2024 var svårhanterlig främst p.g.a. ökade ränte-, elkostnader, fjärrvärme och vattenförbrukning, samt underhåll av våra hissar.

Inför 2025 har månadsavgiften höjts med ca 3%. Under hösten skrevs om två lån på kr 35.504.544:- till en bunden ränta på 2,62%, gäller till 26-10-31. Med stöd av ovanstående, beräknar styrelsen ett nollresultat för 2025.

Överlåtelse

Under året har överlåtelse skett av fyra lägenheter i huset.



Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31**Styrelse valda för verksamhetsåret 2024**

		Vald till stämman
Klas Holgerson	Ordförande	2025
Karin Hermansson	Kassör	2025
Eva Öhrn	Sekreterare	2025
Thomas Johansson	Ledamot	2026
Ove Wilhelmsson	Ledamot	2026
Eva Wigren (avled hösten 2024)	Revisor	
Gunilla Olausson	Revisorssuppleant	2024
Sigvard Ståhl, Helena Claesson och Ulf Holmström	Valberedning	2024

Översikt och nyckeltal:	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter tkr	4 083 093	3 809 167	3 631 578
Årsavgifter, kr/kvm, boyta	766	710	677
Soliditet	60%	60%	59%
Kassalikviditet %	167%	165%	175%
Driftskostnader, kr/kvm*	297	364	350
Lån, kr/kvm	11 845	12 047	12 254
Räntekostnader, kr/kvm, boyta	332	326	220
Räntekänslighet**	14%	16%	
Energikostnad, kr/kvm boyta	129	119	
Sparande m2	207	146	

Förklaring

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomsättning)

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder).

Driftskostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 4.695 kvm.

Lån, kr/kvm och räntekostnader, kr /kvm är beräknat på BOA 4.695 kvm

**Räntekänslighet 1,00% av totala låneskulden divideras med årsavgiften

Energikostnader, fjärrvärme, el och vatten

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-147 806
Årets resultat före avsättning	-19 910
Avsättning till inre- och yttre reparationsfond	-140 850

Summa **-308 566**

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- upplysning	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 083 093	3 809 169
Övriga rörelseintäkter		24 691	220 082
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	2,3,13	-1 396 488	-1 709 471
Fastighetsadministration	5	-63 993	-63 867
Personalkostnader	6	-35 267	-35 267
Avskrivningar av materiella anläggningar	7	-1 132 701	-1 132 702
Rörelseresultat		1 479 335	1 087 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter		61 754	51 161
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 560 999	-1 528 835
Resultat efter finansiella poster		-19 910	-389 730
Årets resultat		-19 910	-389 730

GO 10

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysningar	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	139 340 529	140 465 977
Markanläggningar	7	86 436	93 689
Summa anläggningstillgångar		139 426 965	140 559 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		884	907
Upplupna intäkter		15 904	21 177
Kassa och bank		2 524 046	2 371 410
Summa omsättningstillgångar		2 540 834	2 393 494
Summa tillgångar		141 967 799	142 953 160

GOD

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Tilläggs- upplysningar	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 970 000	84 970 000
Fond för inre- o yttre underhåll		1 136 844	995 994
Summa bundet eget kapital		86 106 844	85 965 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-147 807	298 918
Årets resultat		-160 760	-446 724
Summa fritt eget kapital		-308 567	-147 806
Summa eget kapital	10	85 798 277	85 818 188
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		54 654 544	37 264 848
Summa långfristiga skulder		54 654 544	37 264 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		960 000	19 294 848
Övriga skulder		37 953	27 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 025	547 754
Summa kortfristiga skulder		1 514 978	19 870 124
Summa eget kapital och skulder		141 967 799	142 953 160
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetspantbrev		64 321 500	64 321 500
Summa ställda säkerheter		64 321 500	64 321 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GO

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar.

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. Beskattningen sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Underhåll - underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital eller beslut av årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**Anläggningstillgångar**

Byggnader

Markanläggningar

År

100

20

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

2024

2023

2022

Tilläggsupplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder	3 598 248	3 333 070	3 178 753
Hyror Carport/P-platser	252 000	253 250	254 750
Hyror Sappa	203 520	192 250	173 025
Hyror för uthyrningsrum	10 200	11 600	9 550
Hyror för lokal plan 11	2 300	2 100	2 400
Hyror för bastu och relax	2 775	3 100	1 200
Hyror för Sjöstugan	1 100	2 600	5 000
Laddstolpar	12 950	11 200	6 900
	4 083 093	3 809 170	3 631 578

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	193 807	189 152	202 808
Fjärrvärme	246 382	205 161	181 942
El	189 852	242 809	264 615
Vatten	190 539	131 997	132 342
Avfallshantering	132 657	172 066	140 035
Sappa	211 795	196 108	176 130
Fastighetsförsäkring	62 530	55 200	54 140
	1 227 562	1 192 493	1 152 012

Not 3 Underhåll

Löpande underhåll	168 926	516 979	492 068
(för 2023 Ingår hisskostnad med kr 211.943:-, OVK bes kr 83.856:-)	168 926	516 979	492 068

Not 4 Fastighetsadministration

Lönekostnad	32 000	32 000	32 000
Sociala avgifter	3 267	3 267	3 267
	35 267	35 267	35 267

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

2024

2023

2022

Not 5 Styrelse o revision

Styrelsearvoden	50 960	52 308	52 750
Revisionsarvode	2 000	2 000	2 000
Sociala avgifter	11 033	9 559	9 188
	<u>63 993</u>	<u>63 867</u>	<u>63 938</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 125 448	1 125 449	1 125 449
Markanläggningar	7 253	7 253	7 253
	<u>1 132 701</u>	<u>1 132 702</u>	<u>1 132 702</u>

Tilläggssupplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Byggnader	112 544 830	112 544 830	112 544 830
Markanläggningar	145 067	145 067	145 067
Mark	36 549 584	36 549 584	36 549 584
	<u>149 239 481</u>	<u>149 239 481</u>	<u>149 239 481</u>

Akkumulerad avskrivningar

Byggnader	9 753 885	8 628 437	7 502 989
Markanläggning	58 631	51 378	44 124
	<u>9 812 516</u>	<u>8 679 815</u>	<u>7 547 113</u>

Bokförd värde vid årets slut

139 426 965 140 559 666 141 692 368

Taxeringsvärde byggnader

67 000 000 67 000 000 67 000 000

Taxeringsvärde mark

8 800 000 8 800 000 8 800 000

Totalt taxeringsvärde

75 800 000 75 800 000 75 800 000

Not 8 Övriga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

16 788 22 084 9 611

16 788 22 084 9 611

GO 09

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

2024

2023

2022

Not 9 Kassa o bank

Företagskonto, fasträntekonto	2 524 047	2 371 411	2 506 079
Styrelsen har beslutat att vi skall ha i likida medel motsvarande vår underhålls fond, samt ett lämpligt rörelsekapital.	2 524 047	2 371 411	2 506 079

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Fond för inre o yttre underh	Årets resultat
Vid årets början	84 970 000	-147 806	995 994	-147 806
Disp föreg års resultat		-160 760	140 850	147 806
Årets resultat				-160 760
	84 970 000	-308 566	1 136 844	-160 760

Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	2024-12-31	2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Handelsbanken	18 204 544	18 419 696	2,620	2026-10-30
Handelsbanken	17 300 000	17 870 000	2,620	2024-11-10
Swedbank Hypotek AB	20 110 000	20 270 000	2,476	2026-10-30
Avgår kortfristig del	-960 000	-19 294 848		
	54 654 544	37 264 848		

2024

2023

2022

Not 12 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	557 978	547 755	438 066
	557 978	547 755	438 066

604

Kassaflödesanalys**2024****2023****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-19 910

-389 730

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 132 701

1 132 702

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**1 112 791****742 972****Kassaflödet från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

0

Förändring av kortfristiga fordringar

5 296

-11 566

Förändring av leverantörsskulder

0

0

Förändring av kortfristiga skulder

-20 299

109 078

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 097 788****840 484****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar på lån

-945 152

-975 152

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-945 152****-975 152****Årets kassaflöde****152 636****-134 668****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 371 410

2 506 079

Likvida medel vid årets slut**2 524 046****2 371 411**

Underskrifter

Ulricehamn 2025-02-18



Klas Holgerson



Karin Hermansson



Thomas Johansson



Eva Öhrn



Ove Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats Ulricehamn 2025-02-18



Gunilla Olausson
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 1 i Ulricehamn
Org nr 769626-8395

Gunilla Olausson är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 1 i Ulricehamn.

För räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Ulricehamn den 18.2.2025



Gunilla Olausson
Revisor