

Årsredovisning för

Brf Norrby

702001-5447

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse - räkenskapsår 2024

Brf Norrby är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Bromma, Stockholm.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda ordinarie möten, ett årsmöte, ett konstituerande möte samt ett flertal extra möten. Ordinarie stämma hölls 2024-06-17 och 18 medlemmar deltog.

Ordinarie styrelseledamöter

Gisela Lundblom	ordförande	2026
Tara Svensson	vice ordförande	2025
Louise Kärrhage	sekreterare	2025
Eva Hartwig Lila	ledamot	2025
Carina Klevenvall	ledamot	2026

Vald tom årsstämman

Suppleanter

Angelica Eiche	2025
Gunilla Lejonqvist	2025
Mathias Näreaho	2025
Niclas Edenvin	2025
Oscar Karlsson	2025

Revisorer

KPMG	2025
med suppleant från samma revisionsbyrå	

Internrevisor

Jesper Söderlund	2025
------------------	------

Valberedning

Julia Gagnert	2025
Oscar Boeryd	2025

Fastigheter

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick till 438 830 000 kr, 211 290 000 kr för marken och 227 540 000 kr för byggnaderna.

Marken är upplåten med tomträtt som löper fram till år 2034.

Föreningen innehar 13 fastigheter:

- Norrby Båtsmanstorp 1, 2 och 3
- Linneskåpet 1, 2, och 3
- Örngottet 1
- Klädkammaren 1
- Sparlakanet 1 och 2
- Sybågen 1, 2 och 3

Antalet bostadsrättslägenheter är 287 och antal lokaler är 24 varav några är mindre förråd. Total bostadsyta är 15 923 kvm och total lokalyta är 1 182 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret till fullvärde. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen. Fastigheterna är även försäkrade mot ohyra.

Under året överläts 29 bostadsrätter helt eller delvis. Antal medlemmar uppgick till 367 st.

Årsavgiften höjdes med 10% från april 2024, beroende på kraftigt ökade elpriser och ökade underhållskostnader.

Parkeringsplatser

Det finns totalt 107 p-platser, 38 utan el, 14 för laddning elbil och resten har eluttag för motorvärmare. Hyran för p-platserna har varit oförändrad under året, dvs 400 kr för plats med eluttag och 300 kr för plats utan eluttag. En laddplats kostar 450 kr per månad och elförbrukning bekostas av boende själv.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetskötsel har köpts från Jensen Drift & Underhåll AB till och med 31 maj, sommar/vinterskötsel av uteområde till och med 31 mars. Ekonomisk förvaltning har köpts från Ecotal AB till och med 31 augusti. Fastighetsägarna Service har tagit över samtlig förvaltning, trädgårdsskötsel från 1 april, fastighetsskötsel/förvaltning från 1 juni och ekonomisk förvaltning från 1 september.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Bredband2, f.d. Stockholms Stadsnät (bredband), Tele2 (TV), Swedal Fastighet Service AB (trappstädning), Logomattan i Stockholm (entrémattor), Firesafe Sverige AB (brandsläckare), EdeKyl & Värme AB (bergvärmepumpar)

El till bergvärmepumpar och gemensamma utrymmen kommer från Ellevio respektive Dalakraft AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut togs under 2023 att säga upp avtalet med Jensen Drift & Underhåll AB. Upphandling har skett och offerter samlats in från flera aktörer. Valet har fallit på Fastighetsägarna Service, ett dotterbolag till Fastighetsägarna Sverige.
- Tak- och fasadrenovering har gjorts på Synålsvägen 19–29.
- Radonmätning gjordes i ca 30% av lägenheterna under 2023 (20% rekommenderas). Nya och kompletterande mätningar har gjorts under 2024. Åtgärder för att sänka höga halter har påbörjats. Bland annat har s.k. radonsug installerats i källaren på Galonvägen 8 och Galonvägen 18. De ventilerar ut radongasen som finns i marken under betongplattan.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) beslöts att göras om på grund av bristande åtgärdsförslag från föregående förvaltare. Kontroll utfördes under december 2024.

Inför 2025 och framåt

Tak och fasadrenovering görs på Synålsvägen 4–8 under hösten 2025.

Ytterligare åtgärder för att sänka höga radonhalter kommer att utföras. Tätning av rörgenomföringar på källarplan, kontroll av ventilation, köksfläktar och eventuellt nya mätningar kommer att ske under 2025. Åtgärder utifrån OVK-protokollen kommer att göras, både sådant som föreningen ansvarar för och sådant som boende ansvarar för.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10% från april 2024. Föreningen har haft höga kostnader för bland annat el, räntor och vattenskador. Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand är knutna till prisbasbeloppet som 2024 var 57 300 kr.

Föreningens lån uppgick vid årets slut till 39 786 000 kr. Föreningen har under året amorterat 322 000 kr. Lånenivån per kvm bostadsrättsyta är 2 499 kr, per kvm totalyta (inräknat lokalerna) är 2 327 kr. Båda mått är under de 5 000 kr/kvm som anses vara ett mått för en hållbar belåning i en bostadsrättsförening.

Målsättningen med en bostadsrättsförening är inte att redovisa vinst varje år utan att över en längre tid balansera plus och minus med bibehållen kvalitet i fastigheter och övriga anläggningar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	12 954	12 186	11 576	11 541
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 050	-578	-217	2 173
Soliditet (%)	13	18	20	21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	705	656	624	624
Årsavgifter genom totala intäkter (%)	84	81	85	87
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	204	201	203	128
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 499	1 868	1 888	1 908
Lån/kvm totalyta (kr)	2 327	1 712	1 731	1 750
Räntekänslighet (%)	4	2,80	3	3,10
Sparande per kvm totalyta (kr)	119	94	117	239

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Energikostnad per kvm totalyta

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	329 904	593 879	7 298 376	-578 203	7 643 956
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		25 600	-25 600		
Balanseras i ny räkning			-578 203	578 203	
Årets resultat				-1 050 350	-1 050 350
Belopp vid årets utgång	<u>329 904</u>	<u>619 479</u>	<u>6 694 573</u>	<u>-1 050 350</u>	<u>6 593 606</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	6 694 573
Årets resultat	<u>-1 050 350</u>
Totalt	5 644 223
Avsättning till yttre fond	518 395
Uttag ur yttre fond	-518 395
Balanseras i ny räkning	<u>5 644 223</u>
Summa	5 644 223

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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>
Nettoomsättning	2	12 953 942	12 185 868
Övriga rörelseintäkter	3	329 758	641 595
		<u>13 283 700</u>	<u>12 827 463</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-9 358 776	-8 910 379
Övriga externa kostnader	5	-501 890	-574 995
Personalkostnader	6	-326 078	-307 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 563 431</u>	<u>-2 401 222</u>
Rörelseresultat		533 525	633 445
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 740	324
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 600 615</u>	<u>-1 211 972</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 050 350	-578 203
Resultat före skatt		-1 050 350	-578 203
Årets resultat		<u>-1 050 350</u>	<u>-578 203</u>

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 tomträtt	7	43 989 988	40 697 788
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	32 269
		<u>43 989 988</u>	<u>40 730 057</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>447 179</u>	<u>447 179</u>
		447 179	447 179
Summa anläggningstillgångar		<u>44 437 167</u>	<u>41 177 236</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 248	26 963
Övriga fordringar		1 715	356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>327 301</u>	<u>738 594</u>
		438 264	765 913
<i>Kassa och bank</i>	10	<u>4 800 767</u>	<u>580 631</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 239 031</u>	<u>1 346 544</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 676 198</u>	<u>42 523 780</u>

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>			
Inbetalda insatser		329 904	329 904
Fond för yttre underhåll		619 479	593 879
		<u>949 383</u>	<u>923 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 694 573	7 298 376
Årets resultat		-1 050 350	-578 203
		<u>5 644 223</u>	<u>6 720 173</u>
Summa eget kapital		<u>6 593 606</u>	<u>7 643 956</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	39 786 000	29 745 000
Checkräkningskredit		-	1 205 595
Leverantörsskulder		784 407	1 909 334
Övriga kortfristiga skulder	12	154 119	34 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 358 066	1 985 223
		<u>43 082 592</u>	<u>34 879 824</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 676 198</u>	<u>42 523 780</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		533 525	633 445
Avskrivningar		2 563 431	2 401 222
Erlagd ränta, ränteintäkter		-1 583 875	-1 211 648
Realisationsförlust		-	12 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 513 081	1 835 087
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		327 649	-158 766
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-632 637	1 044 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 208 093	2 720 672
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-5 823 362	-5 848 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 823 362	-5 848 290
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		10 363 000	-
Förändring av checkräkningskredit		-1 205 595	1 205 595
Amortering lån		-322 000	-322 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 835 405	883 595
Årets kassaflöde		4 220 136	-2 244 023
Likvida medel vid årets början		580 631	2 824 654
Likvida medel vid årets slut		4 800 767	580 631

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	100 år	1%
Aktiverade ombyggnader	20 år	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	10%-20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	11 229 242	10 446 480
Hyror lokaler	1 288 964	1 284 138
Hyror p-platser	435 736	455 250
Summa	12 953 942	12 185 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Föreningslokalen	92 750	67 775
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 406	49 294
Övriga intäkter	195 602	524 526
Summa	329 758	641 595

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	90 423	-
Städning	295 394	250 659
Tillsyn, besiktning, kontroller	29 619	20 538
Trädgårdsskötsel	169 741	47 225
Snöröjning	457 976	411 177
Reparationer	691 602	1 264 505
Underhåll	518 395	-
El	2 594 569	2 878 481
Vatten	896 395	614 148
Sophämtning	206 445	171 910
Försäkringspremie	150 080	136 981
Tomträttsavgäld	1 303 625	1 143 900
Fastighetsavgift bostäder	433 470	532 343
Fastighetsskatt lokaler	76 300	-
Kabel-tv/Bredband/IT	439 871	370 960
Förvaltningsarvode ekonomi	485 790	439 607
Panter och överlåtelser	13 251	-
Förvaltningsarvode teknik	505 830	627 945
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 358 776	8 910 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyror och leasing	152 566	218 732
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 901	41 591
Administrationskostnader	133 175	63 957
Konsultkostnader	-	73 750
Revisionsarvode	47 000	37 912
Medlemsavgifter	18 180	29 351
Övrigt	139 068	109 702
Summa	501 890	574 995

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	224 695	208 743
Övriga	49 206	25 812
Sociala kostnader	52 177	72 867
	<u>326 078</u>	<u>307 422</u>

Brf Norrby har inte haft några anställda under året.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 239 582	6 293 576
-Ombyggnad	66 804 246	60 955 956
-Markanläggningar	35 000	35 000
-Nyanskaffningar	5 823 362	5 848 290
-Försäljning/utrangeringar byggnad	-33 888	-53 994
	<u>78 868 302</u>	<u>73 078 828</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-32 381 040	-30 044 961
-Årets avskrivning enligt plan	-2 523 588	-2 378 004
-Återförda avskrivningar	26 314	41 925
	<u>-34 878 314</u>	<u>-32 381 040</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 989 988	40 697 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	<u>227 540 000</u>	<u>227 540 000</u>
	227 540 000	227 540 000
Taxeringsvärde mark	<u>211 290 000</u>	<u>211 290 000</u>
	211 290 000	211 290 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
	<u>1 091 848</u>	<u>1 091 848</u>
	1 091 848	1 091 848
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början		
	-1 059 579	-1 036 361
-Årets avskrivning	-32 269	-23 218
	<u>-1 091 848</u>	<u>-1 059 579</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	32 269

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	327 301	738 594
	<u>327 301</u>	<u>738 594</u>

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB	302 091	580 631
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	4 498 676	-
	<u>4 800 767</u>	<u>580 631</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Handelsbanken	2025-04-08	3,48%	5 610 000	5 670 000
Handelsbanken	2025-09-08	2,95%	19 663 000	19 875 000
Handelsbanken	2025-10-20	3,44%	4 150 000	4 200 000
Handelsbanken	Rörligt	3,85%	3 000 000	-
Handelsbanken	2025-07-09	3,44%	7 363 000	-
			<u>39 786 000</u>	<u>29 745 000</u>
Varav Kortfristig del			39 786 000	29 745 000
			<u>39 786 000</u>	<u>29 745 000</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	46 107	34 340
Moms	52 812	332
Övr. kortfristiga skulder	55 200	-
	<u>154 119</u>	<u>34 672</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 018 817	991 483
Upplupna kostnader	1 115 394	899 291
Upplupna räntekostnader	188 855	59 449
Uppl. revisionsarvode	35 000	35 000
	<u>2 358 066</u>	<u>1 985 223</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>41 200 450</u>	<u>38 471 450</u>
	41 200 450	38 471 450

Not 15 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Bromma den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Gisela Lundblom
Styrelseordförande

Tara Svensson
Styrelseledamot

Eva Hartwig Lila
Styrelseledamot

Carina Klevenvall
Styrelseledamot

Louise Kärrhage
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Jesper Söderlund
Internrevisor