

## Signera Årsredovisning 2023 BRF Norrbotten 9

### Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 139-arsredovisning-2023-brf-norrbotten-9.pdf

Size: 212188 byte

Hash value SHA256:

675bd6517d522eb3cb1b5c0f0b020aaaf103c4d84a317f7c7896cc998eb8ce15

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 4:

**MARIA FREDRIKSSON**

Signerat med BankID 2024-04-03 13:11 Ref: f134b028-34dc-44f8-a612-6e9fd50ed37b

**Alexander Ignazio Saccone**

Signerat med BankID 2024-04-04 12:26 Ref: 562f3897-14d3-46a2-bdb4-f2489f9f8ec6

**MATS RYDMAN**

Signerat med BankID 2024-04-08 08:51 Ref: 7de4118c-bd9b-40a4-892a-53b34e9958c5

**EVA MARIE SENNERMALM**

Signerat med BankID 2024-04-08 09:23 Ref: 24e47bb4-c1ad-41b5-978a-4be1595fda30

# Årsredovisning

för

## BRF Norrbotten 9

769601-8493

Räkenskapsåret

2023

### 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 2023.

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 tre lägenheter överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 och 19 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Rydman	Ledamot
Maria Fredriksson	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 2023-05-14.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under 2023 har det gjorts följande underhåll och förbättringar:

- \* Avgifterna har höjts med 10%
- \* Styrelsemöte har under året avhållit 6 st protokollförda möten
- \* Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten
- \* Föreningen har haft en glöggkväll under vintern

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	670	614	591	540
Resultat efter finansiella poster	-156	-322	-273	-452
Soliditet (%)	93	95	96	95
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	514	462	388	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)*	262	254	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	77	83	0	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 156 030 kronor. Föreningen har avskrivningar på 162 618 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 höjts med 10% under 2023.

### Uppskriftsskyldighet

Föreningen planerar inga 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 2023-12-31 ingen upptättad underhållsplan.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 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	-10 541 394	-322 178	4 988 987
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-322 178	322 178	0
Förändring under året	0	0	0	0	-156 030	-156 030
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 592 605</b>	<b>6 031 000</b>	<b>228 954</b>	<b>-10 863 572</b>	<b>-156 030</b>	<b>4 832 957</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 863 572
årets förlust	-156 030
	<b>-11 019 602</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-11 019 602
	<b>-11 019 602</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	669 620	613 910
Övriga rörelseintäkter	2	71 744	7 722
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>741 364</b>	<b>621 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-421 046	-469 407
Driftskostnader	4	-242 072	-227 645
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-61 673	-53 898
Personalkostnader	6	-43 369	-43 053
Avskrivningar	7	-162 618	-162 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-930 777</b>	<b>-956 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-189 413</b>	<b>-334 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 383	12 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>33 383</b>	<b>12 811</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-156 030</b>	<b>-322 178</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-156 030</b>	<b>-322 178</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 487 141	3 649 759
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 487 141</b>	<b>3 649 759</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 487 141</b>	<b>3 649 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 625	81 598
Övriga fordringar		32 681	192 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 865	15 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 171</b>	<b>289 361</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 550 093	1 319 080
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 550 093</b>	<b>1 319 080</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 686 264</b>	<b>1 608 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 173 405</b>	<b>5 258 200</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### 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

-10 863 572

-10 541 394

Årets resultat

-156 030

-322 178

**Summa ansamlad förlust**

**-11 019 602**

**-10 863 572**

**Summa eget kapital**

**4 832 957**

**4 988 987**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38 798

31 848

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

301 651

237 366

**Summa kortfristiga skulder**

**340 449**

**269 213**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 173 405**

**5 258 200**

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-156 030	-322 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	162 618	162 618
Betald skatt	159 352	-36 537
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>165 940</b>	<b>-196 097</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-6 027	-80 448
Förändring av kortfristiga fordringar	-135	632
Förändring av leverantörsskulder	6 950	-11 485
Förändring av kortfristiga skulder	64 285	51 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231 013</b>	<b>-236 134</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>231 013</b>	<b>-236 134</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 319 080	1 555 215
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 550 093</b>	<b>1 319 081</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

	2023	2022
Årsavgifter	521 395	463 317
Hyror bostäder	71 575	68 488
Hyra garageplats	7 590	6 498
Hyra parkeringsplats	15 240	21 780
Internet	53 820	53 827
	<b>669 620</b>	<b>613 910</b>

I årsavgifterna ingår kostnader värme och vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 623	2 892
Andrahandsuthyrning	15 330	4 830
Övriga ersättningar och intäkter	37 505	0
Statliga erhållna bidrag	10 286	0
	<b>71 744</b>	<b>7 722</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-31 293	-17 219
Markytor, trädgård	-32 277	-108 175
El	-51 969	-71 219
Värme	-234 875	-209 532
Vatten och avlopp	-30 976	-27 607
Sophämtning/Renhållning	-39 655	-35 655
	<b>-421 045</b>	<b>-469 407</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-37 410	-36 360
Övriga fastighetskostnader	-21 722	-13 310
Fastighetsförsäkring	-27 446	-26 773
Kabel-tv	-16 573	-16 572
F-skötsel	-53 589	-46 676
Fastighetsskatt	-27 965	-26 915
Snöröjning	-20 120	-22 893
Bredband	-37 247	-38 145
	<b>-242 072</b>	<b>-227 644</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-8 500	-9 000
Fastighetsförvaltning	-38 264	-34 516
Möteskostnader	-5 561	-3 270
Bankkostnader	-3 618	-1 950
Föreningsavgifter	-5 730	-5 162
	<b>-61 673</b>	<b>-53 898</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-33 000	-32 999
Lagstadgade sociala avgifter	-10 369	-10 054
	<b>-43 369</b>	<b>-43 053</b>

#### Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-76 884	-76 884
Ombyggnad	-85 734	-85 734
	<b>-162 618</b>	<b>-162 618</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början - byggnad	3 844 290	3 844 290
Vid årets början - mark	1 204 320	1 204 320
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 048 610</b>	<b>5 048 610</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 998 393	-1 921 509
Årets avskrivningar enligt plan	-76 884	-76 884
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 075 277</b>	<b>-1 998 393</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 973 333</b>	<b>3 050 217</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	14 911 000	14 911 000
Mark	17 102 000	17 102 000
	<b>32 013 000</b>	<b>32 013 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	413 000	413 000
	<b>32 013 000</b>	<b>32 013 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	1 734 478	1 734 478
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 734 478</b>	<b>1 734 478</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 134 936	-1 049 202
Årets avskrivningar enligt plan	-85 734	-85 734
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 220 670</b>	<b>-1 134 936</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>513 808</b>	<b>599 542</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	2 973 333	3 050 217
Ombyggnad	513 808	599 542
	<b>3 487 141</b>	<b>3 649 759</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	0 0	0 0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Mats Rydman  
Ordförande

Maria Fredriksson

Alexander Saccone

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm  
Revisor