

N

Norrgårdets |
Årsredovisning 2023

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Dagordning	2
Styrelsens sammansättning	3
Förvaltningsberättelse 2023	3
Revisionsberättelse 2023	3
Resultaträkning	4-5
Balansräkning	5-6
Prognos 2023	6
Lånelista 2023	6
Ekonomisknyckeltal 2023	7
Motioner	7
Övrigt	8
Egna anteckningar	8

Dagordning

§1,	Stämmans öppnande
§2,	Fastställande av dagordning
§3,	Val av stämmordförande och sekreterare
§4,	Val av justeringsmän
§5,	Godkännande av kallelse
§6,	Föredragande av förvaltningsberättelse
§7,	Föredragande av revisorernas berättelse
§8,	Fastställande av balans- och resultaträkning
§9,	Beslut angående ansvarsfrihet för styrelsen
§10,	Fastställ. av styrelsens och revisorernas arvoden
§11,	Val av styrelse och suppleanter
§12,	Val av revisorer och suppleanter
§13,	Övriga frågor - öppen diskussion
§14,	Stämmans avslutande

Årsredovisning för Norrgårdets Bostadsrättsförening

Styrelsen avger härmed årsredovisningen för verksamhetsåret 2023.

Styrelse:		Suppleanter:
Ordförande:	Michael Hammarberg	Lennarth Blick
Vice ordförande:	Inger Lind	Sven Larsson
Kassör:	Rickard Aspinge	
Sekreterare:	Malin Hammarberg	Rev. Ingegärd Ossmyr
Vice sekreterare:	Elenor Araya	Ek. förv. Kristian Ölander

Förvaltningsberättelse år 2023

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21:a April 2023.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden. Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året ingen lägenhet bytt ägare. Föreningen upplåter som vanligt två lokaler till kommersiella hyresgäster samt 4 st varmgarage.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 13 miljoner kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg och Partners.

Årets överskott om **93 537 kr** föreslås överföras till dispositionsfonden.

För övriga ekonomiska nyckeltal, se avsnitt senare i redovisningen, samt balans- och resultaträkning.

Rönninge den 17:e mars 2024

Elenor Araya Rickard Aspinge Malin Hammarberg Michael Hammarberg Inger Lind

Revisionsberättelse för år 2023

Vid granskning av Norrgärdet bostadsrättsförenings räkenskaper för tiden

2023-01-01 till 2023-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och kvarstående värdet på bank- och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning.

Jag föreslår årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Rönninge den 17:e mars 2024

Ingegärd Ossmyr

Resultatrapport

Intäkter	2023	2022
3011 Avgifter, Lägenheter	743 943 kr	534 054 kr
3023 Hyror, Lokaler	129 361 kr	123 769 kr
3025 Hyror, Parkering	15 836 kr	12 600 kr
3026 Hyror, Förråd/Biyta	996 kr	720 kr
3027 Hyror, Garage	28 328 kr	20 723 kr
3031 Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 836 kr
3032 Överlåtelseavgifter	-	300 kr
3033 Pantsättningsavgifter	-	600 kr
3034 Påminnelseavgifter	180 kr	60 kr
Summa Intäkter	918 644 kr	697 662 kr
Kostnader		
4130 Sotning	-	-11 186 kr
4170 Utgifter, Gård	-12 048 kr	-3 247 kr
4180 Serviceavtal, Tvätt	-9 956 kr	-4 081 kr
4182 Serviceavtal, Värme	-14 114 kr	-28 559 kr
4334 Reparation, Tvättstuga	-	-1 498 kr
4339 Omkostnader, Trapphus	-109 kr	-863 kr
4610 Elkostnader	-323 600 kr	-158 903 kr
4630 Vatten, VA	-32 647 kr	-28 811 kr
4640 Sophämtning	-30 496 kr	-20 728 kr
4711 Fastighetsförsäkring	-22 465 kr	-19 535 kr
4720 Digital Tv	-19 540 kr	-19 532 kr
Summa kostnader	-464 975 kr	-296 943 kr
Bruttovinst	453 669 kr	400 719 kr
Administration		
6310 Företagsförsäkringar	-1 444 kr	-1 430 kr
6462 Kostnader för Stämman	-1 384 kr	-3 036 kr
6491 Administrationskostnader	-34 207 kr	-37 841 kr
6981 Föreningsavgifter (SBC)	-4 390 kr	-4 320 kr
Summa administration	-41 425 kr	-46 627 kr
Arvoden		
7111 Styrelsearvoden	-6 993 kr	-5 994 kr
7112 Revisionsarvoden	-999 kr	-999 kr
Summa Arvoden	-7 992 kr	-6 993 kr
Avskrivningar		
7821 Avskrivningar på byggnader	-17 170 kr	-17 170 kr
7822 Avskrivning Stambyte	-32 500 kr	-32 500 kr
7824 Avskrivn på markanläggningar	-3 000 kr	-3 000 kr
7831 Avskrivn mask/andra tekn anl	-91 298 kr	-145 309 kr
7832 Avskrivn inventarier	-3 500 kr	-3 500 kr
Summa avskrivningar	-147 468 kr	-201 479 kr
Summa kostnader	-661 861 kr	-552 042 kr
Rörelseresultat	256 783 kr	145 620 kr
Finansiella poster		
8211 Intäktsränta	2 159 kr	-
8411 Låneräntor	-129 851 kr	-100 831 kr
8412 Skatteskuldsränta	-	-48 kr
8950 Fastighetsskatt	-35 554 kr	-34 434 kr
Summa finansiella poster	-163 246 kr	-135 313 kr
Beräknat resultat:	93 538 kr	10 307 kr

Balansrapport

Materiella anläggningstillgångar		2022	Förändring	2023
1110	Byggnader	800 870 kr	-	800 870 kr
1115	Stambyte	3 271 956 kr	-	3 271 956 kr
1120	Avskrivning Fastighet	-939 226 kr	-17 170 kr	-956 396 kr
1125	Avskrivning Stambyte	-617 500 kr	-32 500 kr	-650 000 kr
1128	Uppskrivning Fastighet	3 856 469 kr	-	3 856 469 kr
1130	Mark	103 000 kr	-	103 000 kr
1138	Uppskrivning Mark	1 691 000 kr	-	1 691 000 kr
1150	Markanläggningar	68 894 kr	-	68 894 kr
1159	Avskrivning markanläggningar	-45 600 kr	-3 000 kr	-48 600 kr
1160	Värmepumpsanläggning	876 038 kr	-	876 038 kr
1169	Avskrivning Värmepumpsanl.	-92 000 kr	-23 000 kr	-115 000 kr
1170	Fönsterbyte	846 647 kr	-	846 647 kr
1179	Avskrivning Fönsterbyte	-125 000 kr	-15 000 kr	-140 000 kr
1180	Tak	2 125 361 kr	-	2 125 361 kr
1189	Avskrivning tak	-205 000 kr	-25 000 kr	-230 000 kr
1190	Portar	482 414 kr	-	482 414 kr
1199	Avskrivning portar	-60 000 kr	-10 000 kr	-70 000 kr
1220	Inventarier och verktyg	28 344 kr	-	28 344 kr
1229	Avskrivning Invent. & Verktyg	-10 500 kr	-3 500 kr	-14 000 kr
1250	Tvättutrustning	42 788 kr	-	42 788 kr
1259	Avskrivning Tvättutrustning	-39 240 kr	-3 548 kr	-42 788 kr
1260	Gårdsmaskiner	97 287 kr	-	97 287 kr
1269	Avskrivning Gårdsmaskiner	-52 500 kr	-8 750 kr	-61 250 kr
1280	Motorvärmare	48 758 kr	-	48 758 kr
1289	Avskr. Motorvärmare	-18 000 kr	-6 000 kr	-24 000 kr
S:a Materiella anläggningstillgångar		12 135 260 kr	-147 468 kr	11 987 792 kr
Omsättningstillgångar				
1640	Skattefordringar	1 482 kr	-1 120 kr	362,00
1940	Bank	447 286 kr	-202 673 kr	244 613 kr
1950	Placeringskonto	-	302 159 kr	302 159 kr
S:a Omsättningstillgångar		447 286 kr	99 486 kr	546 773 kr
S:a TILLGÅNGAR		12 584 028 kr	-49 102 kr	12 534 926 kr
Eget Kapital				
2083	Inbetalda insatser	-27 000 kr	-	-27 000 kr
2085	Uppskrivningsfond	-5 547 469 kr	-	-5 547 469 kr
2086	Reservfond	-15 200 kr	-	-15 200 kr
2087	Upplåtelseavgift	-325 000 kr	-	-325 000 kr
2097	Dispositionsfond	-931 337 kr	21 874 kr	-909 464 kr
2098	Vinst/förlust föregående år	-10 307 kr	10 307 kr	-
S:a Eget kapital		-6 856 314 kr	32 181 kr	-6 824 133 kr
Avsättningar				
2286	Inre Reparationsfond	-40 102 kr	-2 791 kr	-42 893 kr
2287	Yttre reparationsfond	-128 724 kr	-32 181 kr	-160 905 kr
S:a Avsättningar		-168 826 kr	-34 972 kr	-203 798 kr
Skulder				
Långfristiga skulder				
2351	Stadshypotekslån	-5 418 872 kr	120 000 kr	-5 298 872 kr
S:a Långfristiga skulder		-5 418 872 kr	120 000 kr	-5 298 872 kr
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-8 314 kr	-56 105 kr	-64 419 kr
2901	Upplupna kostnader	-63 393 kr	55 122 kr	-8 271 kr
2960	Upplupna räntekostnader	-1 916 kr	-	-1 916 kr
2971	Förutbetalda hyror och avgifter	-66 393 kr	26 414 kr	-39 979 kr
S:a Skulder		-5 558 888 kr	145 430 kr	-5 413 458 kr
S:a Eget kapital, skulder		-12 584 028 kr	142 639 kr	-12 441 389 kr
Beräknat resultat:		-	93 538 kr	93 538 kr

Prognos för 2024**Intäkter**

Avgifter Lgh	744 450 kr
Lokalhyror	129 664 kr
Garagehyror	28 970 kr
Parkering	18 014 kr
Biytor	1 001 kr
Totala Intäkter	922 099 kr

Lånelista per 31/12-2023

Belopp	Ränta	Amort/år
798 000 kr	3,87%	0 kr
1 315 970 kr	3,65%	120 000 kr
832 902 kr	1,38%	0 kr
2 352 000 kr	1,57%	0 kr
Totalt	2,44%	120 000 kr

Kostnadsprognos 2024

Sotning	- kr
Gård	12 000 kr
Service Tvätt	7 000 kr
Service Panna	- kr
Service VP	15 000 kr
Reparation, lokaler	6 000 kr
Förbrukning	2 500 kr
Reparation, gemensamt	6 000 kr
Reparation, tvätt	3 000 kr
Omkostnader trapphus	5 000 kr
Reparation VVS	4 000 kr
Elkostnader	339 700 kr
Olja	- kr
Vatten	32 000 kr
Sophämtning	30 000 kr
Fastighetsförsäkring	20 000 kr
Telia Fiber	19 500 kr
Representation	- kr
Post och porto	200 kr
Företagsförsäkringar	1 300 kr
Stämman	3 000 kr
Admin	38 000 kr
Föreningsavgifter	4 000 kr
Arvoden	7 000 kr
Avskrivningar	149 300 kr
Räntor	135 000 kr
Skatt	35 916 kr
Inre Reparationsfond	1 950 kr
Oförutsedda komm. avgifter	20 000 kr
Yttre reparationsfond	32 181 kr (påverkar ej resultat)

Totala kostnader 897 366 kr

Beräknat Resultat 2024 24 733 kr

Lånens förfallodatum

Belopp	Förnyelse
798 000 kr	2027
1 315 970 kr	2027-06-30
832 902 kr	2026-01-30
2 352 000 kr	2025-06-01

Ekonomiska nyckeltal 2023

Årsavgift brf, snitt/kvm:	915 kr
Lån per 31.12.2023:	5 299 Tkr
Snittränta:	2,44%
Uthyrd yta ca:	1 071 kvm
Föreningens lån per kvm:	4 228 kr
Skuldkvot (taxeringsvärde):	40,73%
Räntekänslighet:	7%
Sparande per kvm:	222,03 kr (Swedbanks definition: (årets resultat + avskrivningar) / total yta)
Energikostnad per kvm och år:	302,15 kr
Energiförbrukning per kvm:	50 kWh (uppvärmning)
Energiklass:	C (uppvärmning)
Energiförbrukning per kvm:	75 kWh (totalt fastighet, ex boende och hyresgäster)
Operativt kassaflöde 2023:	99 487 kr

Kommentar:

Årsavgift per bostadsrättskvadratmeter är missvisande då årsavgifterna fördelas per medlemstalet, vilket är olika för varje lägenhet. Detta nyckeltal är lagstiftat så det måste redovisas per kvadratmeter. Skuldkvoten är beräknad genom att ta total skuld delat med taxeringsvärdet för aktuellt år. Räntekänsligheten visar hur mycket avgifterna måste höjas om snitträntan ökar en procent. Förhoppningsvis kommer massiva höjningar inte att behöva göras pga lånomläggningar. Styrlesen hoppas kunna återgå till modesta justeringar av avgifterna. För 2023 var det extremt pga att elavtal- en förföll vid sämst tänkbara tillfälle. Föreningen har inget "sparande" vi fonderar resultatet varje år, detta nyckeltal varierar därför från år till år.

Det höga resultatet för 2023 beror bland annat på att total elkostnad kom in 16 000 kr under budgeterat samt att en del andra budgeterade kostnader inte utnyttjades.

Motioner etc:

Inga motioner har inkommit under annonserad tid.

Övrigt

Tänkvärt

Ordföranden för en talarlista, vill du ha ordet räck upp handen så blir du uppskriven på listan, anteckna gärna vad du vill säga eftersom det kan ta ett tag innan du får ordet.

Om en diskussion pågått för länge kan man begära "streck i debatten", ordföranden kommer då att säga att streck i debatten är begärt och på så sätt ge de som har något relevant att säga chans att ställa sig på talarlistan, när sen strecket är satt kan man inte ställa sig på talarlistan utan det är bara de som står på den som får ordet. Sedan går frågan till beslut.

Om ett beslut inte kan tas med acklamation, dvs utan votering, kan man be om votering, denna sker oftast öppet med handuppräkring. Justeringsmännen ansvarar för rösträkningen.

Ordlista

Anläggningstillgångar

är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar

är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultat uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Föreningens dispositionsfond

är en fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

Förvaltningsberättelsen

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

Kortfristiga skulder

är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.

Långfristiga skulder

är skulder som föreningen ska reglera efter ett år.

Omsättningstillgångarna

är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

Ställda pantar

avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter

är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader

är kostnader som tillhör räkenskapsåret men föreningen har inte fått någon faktura per bokslutsdagen.

Anteckningar