

# Årsredovisning

---

## *Brf Norden 9*

702001-5348

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norden 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen bildades 1955 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Roslagsbanan 25 i Engelbrekt församling, Stockholms kommun med adress Ruddammsvägen 4 i Stockholm. I föreningens fastighet finns 35 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna till en därför finns bara 31 röstberättigade medlemmar i föreningen.

Fastigheten är taxerad till 75 400 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Jakob Wanag (omval) ordförande, Hans Bergman (omval), Ludwig Iloson (omval), Nils Randerz (nyval) med suppleanterna Axel Leijonborg (nyval) och Emmy Liindberg (nyval)

Styrelsen har hållit 9 st protokollförda möten under 2022.

### Föreningsärenden

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 juni 2022 och extra föreningsstämma den 7 december 2022.

Föreningen har uppdaterat stadgarna under året för att bättre överensstämma med Bostadsrätternas mönsterstadgar. Under 2022 har 5 (fem) av föreningens lägenheter överlåtits.

### Fastigheten

Under 2022 har föreningen åtgärdat gnissel och vibrationer i hissmaskineriet

I övrigt har styrelsen främst hanterat frågor avseende löpande förvaltning såsom hantering av ansökningar om andrahandsuthyrning och renoveringar, mindre underhåll och planering för större underhållsarbeten.

### Fastighetens förvaltning m.m.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av IVEK Företagsbokföring AB.

Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats under året.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna från och med januari 2023 med 10% för att möta kostnadsökningar på vatten och avlopp, sophämtning, fjärrvärme samt el. Föreningen bedömer sin ekonomi som stabil med låga avgifter och lån, små investeringsbehov samt ett svagt positivt kassaflöde.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	972	984	976	979
Resultat efter finansiella poster	28	27	72	41
Soliditet %	19	18	18	16
Yttre fond	1 221	1 149	1 126	1 115
Taxeringsvärde	75 400	62 800	62 800	62 800
Bostadsyta, kvm	1 669	1 669	1 669	1 669
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	569	569	569
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 538	2 562	2 603	2 648
Genomsnittlig skuldränta %	1,48	1,16	1,4	1,6
Kassalikviditet %	18	17	13	100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 595	5 000	1 148 904	-542 101	27 377
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				27 377	-27 377
Avsatt till yttre reparationsfond			140 000	-140 000	
Återföring från yttre rep fond			-67 537	67 537	
Årets resultat					27 500
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>382 595</b>	<b>5 000</b>	<b>1 221 367</b>	<b>-587 187</b>	<b>27 500</b>

	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 021 775
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Avsatt till yttre reparationsfond	0
Återföring från yttre rep fond	0
Årets resultat	27 500
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 049 275</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-587 187
Årets resultat	27 500
<i>Summa</i>	<i>-559 687</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre reparationsfond	93 000
Återföring från yttre reparationsfond	-79 000
Balanseras i ny räkning	-573 687
<i>Summa</i>	<i>-559 687</i>

Enligt 38 § föreningens stadgar sker årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande föreningens underhållsplan. Återföring från fonden sker i takt med att reparationer utförs.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



# RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	971 932	983 782
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>971 932</b>	<b>983 782</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-623 518	-654 301
Övriga externa kostnader	4	-102 932	-94 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 338	-157 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-883 788</b>	<b>-906 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>88 144</b>	<b>77 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 199	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 843	-50 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 644</b>	<b>-49 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 500</b>	<b>27 377</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 500</b>	<b>27 377</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 500</b>	<b>27 377</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 751 361	4 898 829
Inventarier, verktyg och installationer	6	59 707	69 577
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 811 068</i>	<i>4 968 406</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 811 068</b>	<b>4 968 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 174	2 357
Övriga fordringar		51 619	50 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 406	29 690
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>87 199</i>	<i>82 094</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 535	566 027
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>727 535</i>	<i>566 027</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>814 734</b>	<b>648 121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 625 802</b>	<b>5 616 527</b>

2022-12-31 2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser och insatsemissioner	382 595	382 595
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	1 221 367	1 148 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 608 962</i>	<i>1 536 499</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-587 187	-542 101
Årets resultat	27 500	27 377
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-559 687</i>	<i>-514 724</i>

**Summa eget kapital** 1 049 275 1 021 775

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	815 000
------------------------------------	---	---	---------

**Summa långfristiga skulder** 0 815 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 236 435	3 461 435
Leverantörsskulder		52 432	58 252
Aktuella skatteskulder		104 230	101 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 430	158 985

**Summa kortfristiga skulder** 4 576 527 3 779 752

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 5 625 802 5 616 527

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	88 144	77 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	157 338	157 340
Erhållen ränta	2 199	180
Erlagd ränta	-62 843	-50 167
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>184 838</i>	<i>184 717</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 105	-10 397
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	21 775	19 607
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>201 508</b>	<b>193 927</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-40 000	-68 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-40 000</b>	<b>-68 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>161 508</b>	<b>125 927</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>566 028</b>	<b>440 101</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>727 536</b>	<b>566 028</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad	15-100 år
Inventarier	10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Medlemsavgifter	949 356	949 356
Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	15 300	16 595
Fakturerade kostnader	7 276	17 831
	<b>971 932</b>	<b>983 782</b>

Not 3	Fastighetskostnader	2022	2021
	Elektricitet	48 953	45 840
	Fjärrvärme	257 331	278 522
	Vatten och avlopp	59 858	60 625
	Städning, sophämtning och renhållning	60 216	54 759
	Underhåll och renovering av fastighet	50 424	97 360
	Hiss	53 585	27 358
	Blommor och dekorationer	2 444	3 254
	Fastighetskatt	53 165	51 065
	Fastighetsförsäkring	37 541	35 519
		<b>623 517</b>	<b>654 302</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsvaror	1 139	1 036
	Reparation och underhåll av tvättstugeutrustning	0	2 903
	Arvode till revisor	19 375	15 000
	Arvode till ekonomisk förvaltare	63 996	62 736
	Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöten	5 542	1 036
	Övriga administrationskostnader	7 590	6 837
	Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 290	5 230
		<b>102 932</b>	<b>94 778</b>

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Utgående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Ingående avskrivningar	-2 830 196	-2 682 728
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-147 468	-147 468
	Utgående avskrivningar	-2 977 664	-2 830 196
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 751 361</b>	<b>4 898 829</b>
	Taxeringsvärden	75 400 000	62 800 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Utgående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Ingående avskrivningar	-102 143	-92 271
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 870	-9 872
	Utgående avskrivningar	-112 013	-102 143
	<b>Redovisat värde</b>	<b>59 707</b>	<b>69 577</b>

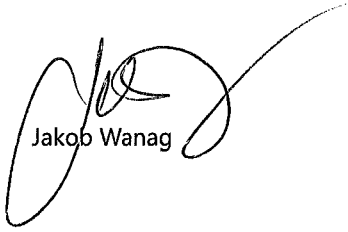
Not 7 Långfristiga skulder

Swedbank	Lånebelopp	Bundet till	Ränta	Amortering/år
Företagslån 429-1	1 170 000	rörlig	3,582	
Företagslån 157-1	371 500	rörlig	3,868	
Företagslån 680-3	708 228	rörlig	3,582	
Företagslån 681-1	724 478	rörlig	3,308	
Företagslån 684-5	447 229	rörlig	3,308	
Företagslån 695-4	815 000	2023-09-25	1,91	20 000
Summa	4 236 435			20 000
Kortfr del av långfr skulder				
Amortering under 2023	-20 000			
Lån för villkorsändring 2023	-4 216 435			
Summa långfristiga skulder	0			

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 613 185	4 613 185
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 613 185</b>	<b>4 613 185</b>

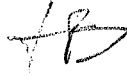
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-03-14



Jakob Wanag

Hans Bergman

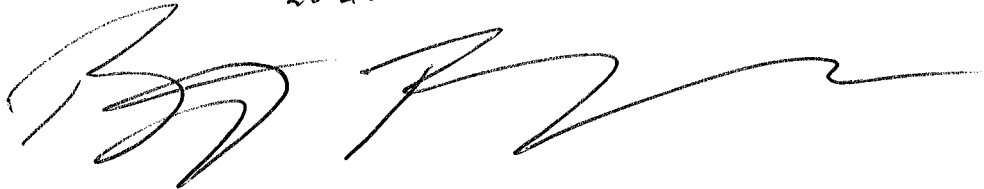


Ludwig Iloson

Nils Randerz



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor