

# Årsredovisning

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDEN NR 9

702001-5348

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDEN NR 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# 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 innehar marken med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

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

Styrelsen har hållit 9 st protokollförda möten under 2023.

### Föreningsärenden

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 13 juni 2023.

En (1) av föreningens lägenheter har överlåtits genom köp, samt två (2) stycken lägenheter har överlåtits genom gåva.

### Fastigheten

Under 2023 har föreningen åtgärdat hiss som inte stannade i nivå med våningsplan, bytt reglercentral på fjärrvärmecentralen, påbörjat inventering av status av fönster, samt bidragit till asfaltering av uppfarten.

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. Vi har också uppdaterat trivselregler samt regler för användning av tvättstugan.

### Fastighetens förvaltning m.m.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och 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.

Föreningen har under 2023, trots förlusten i resultatet, ett positivt kassaflöde, en stark kassa samt låga lån. Vi har därför goda möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 049	972	984	976
Resultat efter finansiella poster	-37	28	27	72
Soliditet %	18	19	18	18
Upplåten bostadsrättsyta, kvm	1 669	1 669	1 669	1 669
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	626	569	569	569
Energikostnad (kr) per kvm	250	219	231	193
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 526	2 538	2 562	2 603
Genomsnittlig skuldränta %	3,91	1,47	1,16	2,84
Räntekänslighet %	4,04	4,46	4,46	4,58
Sparande (kr) per kvm	127	141	169	186

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 595	5 000	1 221 367	-587 187	27 500
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				27 500	-27 500
Avsatt till yttre reparationsfond			93 000	-93 000	
Återföring från yttre rep fond			-79 000	79 000	
Årets resultat					-36 517
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>382 595</b>	<b>5 000</b>	<b>1 235 367</b>	<b>-573 687</b>	<b>-36 517</b>

	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 049 275
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Avsatt till yttre reparationsfond	0
Återföring från yttre rep fond	0
Årets resultat	-36 517
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 012 758</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-573 686
Årets resultat	-36 517
<i>Summa</i>	<i>-610 203</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre reparationsfond	83 000
Återföring från yttre reparationsfond	-83 000
Balanseras i ny räkning	-610 203
<i>Summa</i>	<i>-610 203</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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 048 519	971 932
Övriga rörelseintäkter		8 792	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 057 311</b>	<b>971 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-687 173	-623 518
Övriga externa kostnader	4	-101 839	-102 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 338	-157 338
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-946 350</b>	<b>-883 788</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 961</b>	<b>88 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 868	2 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 346	-62 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 478</b>	<b>-60 644</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 517</b>	<b>27 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 517</b>	<b>27 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 517</b>	<b>27 500</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 603 893	4 751 361
Inventarier, verktyg och installationer	6	49 837	59 707
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 653 730	4 811 068
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 653 730</b>	<b>4 811 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 666	5 174
Övriga fordringar		53 768	51 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 266	30 406
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		87 700	87 199
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		858 338	727 535
<i>Summa kassa och bank</i>		858 338	727 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>946 038</b>	<b>814 734</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 599 768</b>	<b>5 625 802</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	382 595	382 595
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	1 235 367	1 221 367
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 622 962</i>	<i>1 608 962</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-573 686	-587 187
Årets resultat	-36 517	27 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-610 203</i>	<i>-559 687</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 012 759</b>	<b>1 049 275</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 236 435
Leverantörsskulder	71 847	52 432
Aktuella skatteskulder	108 780	104 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 947	183 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 587 009</b>	<b>4 576 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 599 768</b>	<b>5 625 802</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	110 961	88 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	157 338	157 338
Erhållen ränta	17 868	2 199
Erlagd ränta	-165 346	-62 843
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>120 821</i>	<i>184 838</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-501	-5 105
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	30 482	21 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>150 802</b>	<b>201 508</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-20 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>130 802</b>	<b>161 508</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>727 536</b>	<b>566 028</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>858 338</b>	<b>727 536</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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	2023	2022
	Medlemsavgifter	1 044 288	949 356
	Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	4 231	15 300
	Fakturerade kostnader	0	7 276
		<b>1 048 519</b>	<b>971 932</b>

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2022
	Elektricitet	44 342	48 953
	Fjärrvärme	299 525	257 331
	Vatten och avlopp	73 678	59 858
	Städning, sophämtning och renhållning	57 282	60 216
	Underhåll och renovering av fastighet	91 428	50 424
	Hiss	17 524	53 585
	Blommor och dekorationer	2 313	2 444
	Fastighetskatt	55 615	53 165
	Fastighetsförsäkring	42 216	37 541
	Övriga fastighetskostnader	3 250	0
		<b>687 173</b>	<b>623 517</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsvaror	604	1 139
	Reparation och underhåll av tvättstugeutrustning	509	0
	Arvode till revisor	20 175	19 375
	Arvode ekonomisk förvaltning	65 268	63 996
	Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöten	254	5 542
	Övriga administrationskostnader	9 659	7 590
	Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 370	5 290
		<b>101 839</b>	<b>102 932</b>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Utgående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Ingående avskrivningar	-2 977 664	-2 830 196
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-147 468	-147 468
	Utgående avskrivningar	-3 125 132	-2 977 664
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 603 893</b>	<b>4 751 361</b>
	Taxeringsvärden	75 400 000	75 400 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Utgående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Ingående avskrivningar	-112 013	-102 143
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 870	-9 870
	Utgående avskrivningar	-121 883	-112 013
	<b>Redovisat värde</b>	<b>49 837</b>	<b>59 707</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

<b>Swedbank</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Ränta</b>	<b>Amortering/år</b>
Företagslån 429-1	1 170 000	rörlig	4,762	
Företagslån 157-1	371 500	rörlig	4,710	
Företagslån 680-3	708 228	rörlig	4,762	
Företagslån 681-1	724 478	rörlig	4,693	
Företagslån 684-5	447 229	rörlig	4,693	
Företagslån 695-4	795 000	rörlig	4,693	20 000
Summa	4 216 435			20 000
Kortfr del av långfr skulder				
Amortering under 2024	-20 000			
Lån för villkorsändring 2024	-4 196 435			
Summa långfristiga skulder	0			

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 613 185	4 613 185
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 613 185</b>	<b>4 613 185</b>

*UNDERSKRIFTER*

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakob Wanag

Hans Bergman

Emmy Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## EMMY LINDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 53b3942e5c51b9[...]85293051b687a

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-05-26 12:59:59 UTC



## JAKOB WANAG

Ordförande

Serienummer: 7c88f41fd3e1d3[...]ba7eeb222eb05

IP: 80.251.xxx.xxx

2024-05-27 08:39:00 UTC



## HANS BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 1d1d568401ad06[...]875e6911dfc4a

IP: 90.141.xxx.xxx

2024-05-27 08:44:42 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-27 08:46:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>