

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

702001-5447

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Förvaltningsberättelse - räkenskapsår 2022

Brf Norrby är ett privatbostadsföretag. Styrelsen har sitt säte i Bromma, Stockholm.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten samt ett årsmöte

Ordinarie styrelseledamöter Vald tom årsstämman

Gisela Lundblom ordförande 2024

Niclas Edenvin vice ordförande 2023

Gunilla Lejonqvist sekreterare 2024

Tara Svensson ledamot 2024

Oscar Kjell ledamot 2024

Suppleanter

Louise Kärrhage 2023

Pia Telander Billström 2023

Hector Lopez 2023 avgick dec-22 pga tidsbrist

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) 2023

med suppleant från samma revisionsbyrå

Ingen intern revisor under 2022

Valberedning

Lars Nyman 2023

Fastigheter

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick till 438 830 000 kr. För mark 211 290 000 och 227 540 000 kr för byggnader.

Föreningen innehar med tomträtt 13 fastigheter

Båtsmanstorp 1, 2, 3

Linneskåpet 1, 2, 3

Örngottet 1

Klädkammaren 1

Sparlakanet 1, 2

Sybågen 1, 2, 3

Antalet bostadsrättslägenheter var 287 st samt 2 st lokaler upplåtna som bostadsrätter.

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

Även den personal som delats med Brf Brickbandet har varit försäkrad.

Fastigheterna är även försäkrade mot ohyra.

Under året överläts 39 bostadsrätter helt eller delvis. Antal medlemmar uppgick till 357 st.

Årsavgiften var oförändrad 2022. Höjning med 5% aviserades till 1 januari 2023, till största delen beroende på kraftigt ökade elpriser.

Prisbasbelopp 2022 48300 kr.

Lokaler och p-platser

I föreningen finns 18 större lokaler samt några mindre förråd. Samtliga lokaler är uthyrda.

Det finns 107 p-platser. Hyran för p-platserna har varit oförändrad under året, dvs 400 kr för plats med eluttag och 300 kr för plats utan eluttag.

Personal och förvaltning

Fastighetsskötare har varit anställda av Brf Brickbandet. Genom avtal sköttes även Brf Norrby.

Kostnaderna för fastighetsskötare och del av expedition har delats enligt detta avtal. Kostnaden för anställd ekonom delades under första månaderna mellan Brf Brickbandet och Brf Norrby. Därefter köptes Brf Norrbys ekonomiska förvaltning från Ecotal AB.

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, sommar/vinterskötsel har köpts externt från Jensen Drift & Underhåll AB. Brf Norrby har egna avtal med teknisk respektive ekonomisk förvaltare.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Bravida AB (fastighetsjour), Stockholms Stadsnät (bredband), Tele2 (TV), Swedal Fastighet Service AB (trappstädning), Logomattan i Stockholm (entrémattor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samarbetet med Brf Brickbandet har avslutats då all personal har sagts upp och expeditionen på Galonvägen 40 (som ägs av Brf Brickbandet) ska användas till annat. Brf Norrby har numera sin expedition i egen lokal på Galonvägen 18. Nyplantering i rabatter efter tak- och fasadrenovering Galonvägen 14-18 har påbörjats och kommer att slutföras under våren 2023.

Inför 2023 och framåt

Installation av laddstolpar kommer att göras under våren 2023.

Installation av behållare/skåp för att sortera ut matavfall kommer att göras under våren 2023.

Tak- och fasadrenovering ska göras på Synålsvägen 14-20 under hösten 2023.

På samma adress ska källargolv lyftas och rättproblem åtgärdas.

Radonmätning kommer att utföras i början av 2023 enligt Miljöförvaltningens direktiv.

Nya avtal beträffande tomträttsavgälderna ska tecknas 2024 och innebär en stegvis ökning av dessa under en fyraårsperiod.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad men höjs med 5% från januari 2023. Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand är knutna till prisbasbeloppet. 2022 uppgick prisbasbeloppet till 48 300 kr.

Föreningens lån uppgick till 30 067 000 kr. Föreningen har under året amorterat 322 000 kr.

Lånenivån per kvm bostadsrättsyta är 1 888 kr, vilket 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	11 576	11 541	11 263	10 990
Resultat efter finansiella poster	-217	2 173	628	-39
Soliditet %	20	21	16	15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr	624	624	608	594
Kapitalkostnader/kvm totalyta kr	24	10	11	10
El- & Värmekostnad/kvm totalyta kr	165	93	87	94
Lån/kvm bostadsrättsyta kr	1 888	1 908	1 912	1 932

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	329 904	542 679	5 393 799	2 172 766	8 439 148
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		25 600	2 147 166	-2 172 766	0
Årets resultat				-216 989	-216 989
Belopp vid årets utgång	329 904	568 279	7 540 965	-216 989	8 222 159

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 540 965
Årets resultat	-216 989
<i>Summa</i>	<i>7 323 976</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	25 600
Balanseras i ny räkning	7 298 376
<i>Summa</i>	<i>7 323 976</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 575 695	11 541 536
Övriga rörelseintäkter	3	144 043	33 046
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 719 738	11 574 582
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-7 473 439	-5 881 884
Reparationer	5	-884 781	-442 155
Övriga externa kostnader		-683 586	-756 944
Personalkostnader	6	-217 276	-153 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 257 565	-1 983 274
Summa rörelsekostnader		-11 516 647	-9 217 832
Rörelseresultat		203 091	2 356 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 080	-184 101
Summa finansiella poster		-420 080	-183 984
Resultat efter finansiella poster		-216 989	2 172 766
Resultat före skatt		-216 989	2 172 766
Årets resultat		-216 989	2 172 766

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7, 8, 9	37 239 571	38 721 798
Inventarier, verktyg och installationer	10	55 487	236 716
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 295 058</i>	<i>38 958 514</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	447 179	447 179
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>447 179</i>	<i>447 179</i>
Summa anläggningstillgångar		37 742 237	39 405 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 477	66 961
Övriga fordringar		–	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		574 670	581 025
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>607 147</i>	<i>648 133</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 824 654	990 093
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 824 654</i>	<i>990 093</i>
Summa omsättningstillgångar		3 431 801	1 638 226
SUMMA TILLGÅNGAR		41 174 038	41 043 919

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 904	329 904
Fond för yttre underhåll		568 279	542 679
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>898 183</i>	<i>872 583</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 540 965	5 393 799
Årets resultat		-216 989	2 172 766
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>7 323 976</i>	<i>7 566 565</i>
Summa eget kapital		8 222 159	8 439 148
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 067 000	30 389 000
Leverantörsskulder		475 534	760 253
Aktuella skatteskulder		22 950	42 272
Övriga skulder		57 748	33 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 328 647	1 379 613
Summa kortfristiga skulder		32 951 879	32 604 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 174 038	41 043 919

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 20,23% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier, maskiner, verktyg och installationer sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent och nyttjandeperiod tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	50 år	2%
Aktiverade ombyggnader	20 år	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	10%-20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		9 951 534	9 950 230
Hyror Lokaler		1 155 068	1 113 906
Hyror p-platser		469 094	477 400
		11 575 696	11 541 536

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Uthyrning av föreningslokalen	75 750	35 250
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 021	76 578
	Övriga intäkter	15 272	-78 782
		144 043	33 046

Del av övriga intäkter avser material/kostnader som har vidarefakturerats.

Not 4	Driftkostnader	2022	2021
	Elkostnader (bergvärme/fastighet)	2 875 042	1 613 138
	Vatten	645 021	610 426
	Avfall	172 214	154 937
	Försäkring	129 363	110 137
	Tomträttsavgäld	1 144 600	1 125 000
	Kabel-Tv	196 629	207 076
	Bredband	154 366	158 005
	Fastighetsskatt/avgift	512 253	493 893
	Förvaltningsarvode Brf Brickbandet	667 449	1 234 659
	Förvaltningsarvode	643 248	–
	Övrig drift	333 255	174 613
		7 473 440	5 881 884

Not 5	Reparationer	2022	2021
	Vattenskador	107 767	96 738
	Vatten och avlopp	139 127	95 528
	Värme	5 750	13 688
	El	29 439	25 844
	Portar	56 065	–
	Sopsystem	4 594	3 750
	Tak	85 438	42 000
	Grönytor	300 140	95 030
	Övriga reparationer	156 461	69 578
		884 781	442 156

Not 6	Styrelsearvoden	2022	2021
	Styrelsearvoden	158 251	114 900
	Revisionsarvode, intern	2 500	2 500
	Valberedning	10 833	5 000
	Övrigt	10 450	252
	Arbetsgivaravgifter	35 242	30 923
		217 276	153 575

Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 293 576	6 324 535
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	–	-30 959
	Utgående anskaffningsvärden	6 293 576	6 293 576
	Ingående avskrivningar	-4 824 005	-4 784 490
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	23 421
	Årets avskrivningar	-62 936	-62 936
	Utgående avskrivningar	-4 886 941	-4 824 005
	Redovisat värde	1 406 635	1 469 571
	Taxeringsvärde byggnad	227 540 000	153 400 000
	Taxeringsvärde mark	211 290 000	167 716 000
Not 8	Standardförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 224 742	56 945 443
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	731 214	3 279 299
	Utgående anskaffningsvärden	60 955 956	60 224 742
	Ingående avskrivningar	-22 991 765	-21 127 222
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 148 755	-1 864 543
	Utgående avskrivningar	-25 140 520	-22 991 765
	Redovisat värde	35 815 436	37 232 977
Not 9	Markanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-15 750	-14 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 750	-1 750
	Utgående avskrivningar	-17 500	-15 750
	Redovisat värde	17 500	19 250
Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 350 518	1 350 518

Förändringar av anskaffningsvärden

Försäljningar/utrangeringar	-258 670	–
Utgående anskaffningsvärden	1 091 848	1 350 518
Ingående avskrivningar	-1 113 801	-1 059 756
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	121 564	–
Årets avskrivningar	-44 124	-54 045
Utgående avskrivningar	-1 036 361	-1 113 801
Redovisat värde	55 487	236 717

Not 11	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	447 179	447 179
	Utgående anskaffningsvärden	447 179	447 179
	Redovisat värde	447 179	447 179

Ovanstående innehav avser bostadsrättsandelar som utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby.

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken, förfallodag 2023-04-06 , ränta 2,587 %	5 730 000	5 790 000
	Handelsbanken, förfallodag 2023-09-06 , ränta 3,145 %	20 087 000	20 299 000
	Handelsbanken, förfallodag 2023-10-18 , ränta 2,472 %	4 250 000	4 300 000
	30 067 000	30 389 000	

Under året har föreningen amorterat 322 tkr.
Låneskuld som förfaller inom ett år har redovisas bland kortfristiga skulder.

Not 13	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 471 450	35 471 450
	Summa ställda säkerheter	35 471 450	35 471 450

UNDERSKRIFTER

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gisela Lundblom

Gunilla Lejonqvist

Niclas Edenvin

Tara Khidir Svensson

Oscar Kjell

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

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-23 10:59:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF NORRBY 702001-5447 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 13:53:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GISELA LUNDBLOM

Datum

Gisela Lundblom

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 14:35:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Margareta Lejonqvist

Datum

Gunilla Lejonqvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 14:42:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS EDENVIN

Datum

Niclas Edenvin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 14:14:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tara Maria Khidir Svensson

Datum

Tara Svensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 14:31:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oscar Per Kjell

Datum

Oscar Kjell

Leveranskanal: E-post