

# Årsredovisning

för

## BRF Norrbotten 9

769601-8493

Räkenskapsåret

2022

### 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 2022.

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.

#### 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 1 168 kvm, varav 1 112 kvm utgör bostadsrättsyta och 56 kvm utgör hyresrättsyta.

#### 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 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 och 21 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Anethe Ahlgren   | Ledamot   |
| Leena Starenius  | Ledamot   |
| Peder Nordenstad | Ledamot   |
| Tina Möller      | Suppleant |
| Ronald Liljegren | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten.

## Revisor

Marie Sennermalm                      Revisor

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2022-05-18.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2022 ha det gjorts följande underhåll och förbättringar:

- \* TRV har inventerat för bullerdämpande åtgärder
- \* Träd har tagits ner i trädgården
- \* Avgifterna har höjts med 10%
- \* Styrelsemöte har under året avhållit 7 st protokollförda möten
- \* Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 322 178 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.

### Årsavgifter

Avgifterna har höjts med 10% under året

### Uppskriftsskyldighet

Föreningen planerar inga reparationer under kommande år.

### 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 1 519 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>         | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | 614         | 591         | 540         | 466         |
| Resultat efter finansiella poster    | -322        | -273        | -452        | -410        |
| Soliditet (%)                        | 95          | 96          | 95          | 97          |
| Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr) | 417         | 388         | 388         | 337         |
| Lån per kvm bostadsyta*              | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm totalyta*           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet*                     | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm totalyta*      | 254         | 0           | 0           | 0           |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### 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.

#### Årsavg per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

#### Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

#### Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

#### Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten

#### Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

\* Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för<br/>yttre UH</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 9 592 605                    | 6 031 000                     | 228 954                      | -10 268 473                    | -272 921                  | <b>5 311 165</b> |
| Disp av föreg års resultat     | 0                            | 0                             | 0                            | -272 921                       | 272 921                   | <b>0</b>         |
| Förändring under året          | 0                            | 0                             | 0                            | 0                              | -322 178                  | <b>-322 178</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>9 592 605</b>             | <b>6 031 000</b>              | <b>228 954</b>               | <b>-10 541 394</b>             | <b>-322 178</b>           | <b>4 988 987</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust       | -10 541 394        |
| årets förlust          | -322 178           |
|                        | <b>-10 863 572</b> |
| behandlas så att       |                    |
| i ny räkning överföres | -10 863 572        |
|                        | <b>-10 863 572</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 613 910                   | 591 120                   |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 7 722                     | 9 980                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>621 632</b>            | <b>601 100</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -469 407                  | -397 920                  |
| Driftskostnader                                  | 4   | -227 645                  | -208 666                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -53 898                   | -61 764                   |
| Personalkostnader                                | 6   | -43 053                   | -43 053                   |
| Avskrivningar                                    | 7   | -162 618                  | -162 618                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-956 621</b>           | <b>-874 021</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-334 989</b>           | <b>-272 921</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 12 811                    | 0                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>12 811</b>             | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-322 178</b>           | <b>-272 921</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-322 178</b>           | <b>-272 921</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8          | 3 649 759         | 3 812 377         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>3 649 759</b>  | <b>3 812 377</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>3 649 759</b>  | <b>3 812 377</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 81 598            | 1 150             |
| Övriga fordringar                             |            | 192 033           | 155 496           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 15 730            | 16 362            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>289 361</b>    | <b>173 008</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 319 080         | 1 555 215         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 319 080</b>  | <b>1 555 215</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 608 441</b>  | <b>1 728 223</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>5 258 200</b>  | <b>5 540 600</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 15 623 605         | 15 623 605         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 228 954            | 228 954            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>15 852 559</b>  | <b>15 852 559</b>  |
| <b><i>Ansamlad förlust</i></b>               |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -10 541 394        | -10 268 473        |
| Årets resultat                               |            | -322 178           | -272 921           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |            | <b>-10 863 572</b> | <b>-10 541 394</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 988 987</b>   | <b>5 311 165</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 31 848             | 43 333             |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 19 954             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 237 366            | 166 148            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>269 213</b>     | <b>229 435</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>5 258 200</b>   | <b>5 540 600</b>   |



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -322 178                  | -272 921                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 162 618                   | 162 618                   |
| Betald skatt  |     | -36 537                   | -37 993                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-196 097</b>           | <b>-148 296</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -80 448                   | -1 150                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 632                       | 17 599                    |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -11 485                   | -234 663                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 51 264                    | 22 992                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-236 134</b>           | <b>-343 518</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-236 134</b>           | <b>-343 518</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 1 555 215                 | 1 898 733                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>1 319 081</b>          | <b>1 555 215</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

|                      | 2022           | 2021           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter          | 463 317        | 430 904        |
| Hyror bostäder       | 68 488         | 67 086         |
| Hyror lokaler        | 0              | 6 000          |
| Hyra garageplats     | 6 498          | 13 185         |
| Hyra parkeringsplats | 21 780         | 20 125         |
| Internet             | 53 827         | 53 820         |
|                      | <b>613 910</b> | <b>591 120</b> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 2 892        | 473          |
| Andrahandsuthyrning            | 4 830        | 9 507        |
|                                | <b>7 722</b> | <b>9 980</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                          | 2022            | 2021            |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Reparation och underhåll | -17 219         | -23 526         |
| Markytor, trädgård       | -108 175        | -35 740         |
| El                       | -71 219         | -53 112         |
| Värme                    | -209 532        | -220 026        |
| Vatten och avlopp        | -27 607         | -31 519         |
| Sophämtning/Renhållning  | -35 655         | -33 997         |
|                          | <b>-469 407</b> | <b>-397 920</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                            | 2022            | 2021            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                   | -36 360         | -35 985         |
| Övriga fastighetskostnader | -13 310         | -9 345          |
| Fastighetsförsäkring       | -26 773         | -25 025         |
| Kabel-tv                   | -16 572         | -17 998         |
| F-skötsel                  | -46 676         | -46 619         |
| Fastighetsskatt            | -26 915         | -25 295         |
| Snöröjning                 | -22 893         | -13 014         |
| Bredband                   | -38 145         | -35 385         |
|                            | <b>-227 644</b> | <b>-208 666</b> |

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

|                       | 2022           | 2021           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden      | -9 000         | -7 000         |
| Rådgivning            | 0              | -10 000        |
| Fastighetsförvaltning | -34 516        | -33 576        |
| Möteskostnader        | -3 270         | -3 675         |
| Bankkostnader         | -1 950         | -2 479         |
| Föreningsavgifter     | -5 162         | -5 034         |
|                       | <b>-53 898</b> | <b>-61 764</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                              | 2022           | 2021           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden              | -32 999        | -32 999        |
| Lagstadgade sociala avgifter | -10 054        | -10 054        |
|                              | <b>-43 053</b> | <b>-43 053</b> |

#### Not 7 Avskrivningar

|           | 2022            | 2021            |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad   | -76 884         | -76 884         |
| Ombyggnad | -85 734         | -85 734         |
|           | <b>-162 618</b> | <b>-162 618</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <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                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                      | <b>5 048 610</b>  | <b>5 048 610</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                          |                   |                   |
| Vid årets början   | -1 921 509        | -1 844 625        |
| Årets avskrivningar enligt plan  | -76 884           | -76 884           |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                | <b>-1 998 393</b> | <b>-1 921 509</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                             | <b>3 050 217</b>  | <b>3 127 101</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
| Byggnad  | 14 911 000        | 12 028 000        |
| Mark   | 17 102 000        | 13 713 000        |
|  | <b>32 013 000</b> | <b>25 741 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
| Bostäder   | 31 600 000        | 25 400 000        |
| Lokaler  | 413 000           | 341 000           |
|  | <b>32 013 000</b> | <b>25 741 000</b> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>                       |                   |                   |
| Vid årets början   | 1 734 478         | 1 734 478         |
| Nyanskaffningar  | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                      | <b>1 734 478</b>  | <b>1 734 478</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                          |                   |                   |
| Vid årets början   | -1 049 202        | -963 468          |
| Årets avskrivningar enligt plan  | -85 734           | -85 734           |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                | <b>-1 134 936</b> | <b>-1 049 202</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                             | <b>599 542</b>    | <b>685 276</b>    |
| <b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 3 050 217         | 3 127 101         |
| Ombyggnad  | 599 542           | 685 276           |
|  | <b>3 649 759</b>  | <b>3 812 377</b>  |

## Not 9 Ställda säkerheter

|                       | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning  | 0<br>0     | 0<br>0     |
| Eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |

## Underskrifter

Stockholm

Leena Starenius  
Ordförande

Anethe Ahlgren

Peder Nordenstad

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm  
Revisor