

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Norrvikens By

769640-1822

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens By, 769640-1822 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Norrvikens By har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-07-05.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Båstad Boarp 2:33.

Adresser: Kattviksvägen 301 A-B, 303 A-B, 305 A-B, 307 A-B, 309 A-B, 311 A-B, 313 A-B, 315 A-B, 317 A-C, samt 319 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2	122
6	3	420
4	4	372
12	5	1596
24		2 510

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar och vid årets slut 32 medlemmar.

Överlåtelse

24 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Ola Möllersten	Ordförande
Erland Colliander	Ledamot
Tommy Backner	Ledamot
Jessica Lindgren	Ledamot
Sofia Klacksell	Ledamot
Denny Sacipovic	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens Sammansättning och Sammanträden

Vid den ordinarie föreningsstämman i maj 2024 genomfördes ett styrelsebyte. Två ledamöter, representanter från projektet respektive förvaltningssidan, avträdde sina uppdrag. Tre nya ledamöter, valda bland föreningens boende, tillträdde. Under 2024 har styrelsen hållit totalt 10 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten för löpande avstämning.

Finansiering

Föreningens långfristiga finansiering är knuten till SEB. I juni 2024 omförhandlades ett av de tre lånen med ettårig bindningstid. Det nya lånet har en räntesats på 3,11% och en löptid på tre år. Denna åtgärd vidtogs för att diversifiera föreningens räntebindningsstrukturer och undvika att flera lån förfaller samma år. De återstående två lånen har bindningstider till juli 2025 respektive juli 2026.

Underhåll och Service

Under hösten 2024 har ett serviceavtal ingåtts med Oscar Hanson VVS. De punkter som identifierades vid servicetillfället kommer att tas upp vid den kommande tvåårsbesiktningen, vilken är planerad under sommaren 2025.

Ekonomi och Budget

I samarbete med Interesta har en budget för 2025 upprättats. Budgeten tar hänsyn till förväntade ökningar i driftkostnaderna, vilka kompenseras av prognostiserade minskningar i räntekostnader. Likviditeten förväntas bli ansträngd under året. Med hänvisning till den avgiftshöjning på 18% som genomfördes i november 2023 har styrelsen beslutat att bibehålla nuvarande avgiftsnivåer.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna uppgår till 1 771 122 kr. Årets kassaflöde är negativt och uppgår till 122 940 kr. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel

finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker enligt ekonomiskplan till underhållsplan är fastställd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2021/2022	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 440 311	1 183 433	-	
Resultat efter finansiella poster	-1 661 353	-804 361	-	
Soliditet, %	84,8	63	3	
Årsavgift per m ²	764	465		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	88		
Lån, kr/m ²	10 918	10 973		
Genomsnittlig skuldränta, %	4,66	5,43		
Räntekänslighet %	11	23		
Sparande per kr/m ²	54	82		
Energi kostnad kr/m ²	191	109		
Driftskostnad, kr/m ²	352	143		

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper.

Nyckeltalen för året 2023 är beräknade från och med den 9 juni 2023, då medlemmarna flyttade in.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	157 490 000			-804 361	156 685 639
Disposition enl. årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-804 361	804 361	
Underhållsfond, avsättning		43 925	-43 925		
Årets resultat				-1 661 353	-1 661 353
Vid årets slut	157 490 000	43 925	-848 286	-1 661 353	155 024 286

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 36. Tills dess att underhållsplan sker avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med upprättad ekonomisk plan.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-848 286
årets förlust	-1 661 353
Totalt	-2 509 639
 Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	87 850
i ny räkning överförs	-2 597 489
Summa	-2 509 639

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	2 408 074	1 183 433
Övriga rörelseintäkter		11 101	161 264
		<u>2 419 175</u>	<u>1 344 697</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-891 799	-360 536
Administrationskostnader	5	-114 595	-30 872
Avskrivningar av byggnader	6	-1 771 122	-999 587
Avskrivningar tekniska anläggningar	7	-25 048	-11 703
Rörelseresultat		<u>-383 389</u>	<u>-58 001</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 255	1 248
Räntekostnader		-1 279 219	-747 608
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 661 353</u>	<u>-804 361</u>
Årets resultat		<u>-1 661 353</u>	<u>-804 361</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	182 229 293	184 000 415
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	213 507	195 665
		182 442 800	184 196 080
Summa anläggningstillgångar		182 442 800	184 196 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 037	150 800
Övriga fordringar		63 234	63 941 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 420	22 686
		166 691	64 115 229
Kassa och bank		237 402	360 342
Summa omsättningstillgångar		404 093	64 475 571
SUMMA TILLGÅNGAR		182 846 893	248 671 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		157 490 000	157 490 000
Fond för yttre underhåll		43 925	-
		<u>157 533 925</u>	<u>157 490 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-848 286	-
Årets resultat		-1 661 353	-804 361
		<u>-2 509 639</u>	<u>-804 361</u>
Summa eget kapital		<u>155 024 286</u>	<u>156 685 639</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 178 920	18 268 952
		<u>18 178 920</u>	<u>18 268 952</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	9 224 008	9 272 024
Övriga kortfristiga skulder		11 494	-
Leverantörsskulder		157 091	29 866
Övriga kortfristiga skulder		3 013	63 841 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 081	573 786
		<u>9 643 687</u>	<u>73 717 060</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>182 846 893</u>	<u>248 671 651</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 661 353	-804 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	7	1 796 170	1 011 290
		134 817	206 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		134 817	206 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		63 948 537	-64 098 444
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-64 025 356	-94 430 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 998	-158 322 250
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 890	-23 694 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 890	-23 694 143
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	152 690 000
Upptagna lån		-	27 610 000
Amortering av lån		-138 048	-69 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138 048	180 230 976
Årets kassaflöde		-122 940	-1 785 417
Likvida medel vid årets början		360 342	2 145 759
Likvida medel vid årets slut		237 402	360 342

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-Va inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	40
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	25
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
-Pool	20
-Solceller	10
-Laddstolpar	15

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Genomsnittlig skuldränta	Som årsavgift räknas el, vatten, värme, bredband och parkering
Räntekänslighet	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet.
	Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energikostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m ²	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 917 705	941 826
El	338 757	144 908
Vatten	139 555	80 985
Solceller	12 057	15 714
Summa	2 408 074	1 183 433

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	300 245	199 976
Vatten	178 042	74 571
Renhållning	36 519	19 576
Försäkring	42 707	-
Bredband	5 088	2 544
Fastighetsskötsel entreprenad	273 239	48 973
Övriga fastighetskostnader	5 000	-
Bevakning	38 293	5 626
IT-tjänster	4 560	9 270
Summa driftskostnader	883 693	360 536
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	8 106	-
Summa reparationer och underhåll	8 106	-
Summa	891 799	360 536

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	50 244	26 250
Revision, årsredovisning	30 000	-
Förbrukningsinventarier	16 150	-
Övriga förvaltningskostnader	13 177	1 901
Bankkostnader	3 878	1 147
Pantsättningsavgift	1 146	1 575
Summa	114 595	30 873

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	113 166 002	113 166 002
Mark	71 834 000	71 834 000
Vid årets slut	185 000 002	185 000 002
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-999 587	-
-Årets avskrivning	-1 771 122	-999 587
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 770 709	-999 587
Redovisat värde vid årets slut	182 229 293	184 000 415
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	30 474 000	2 000 000
Mark	21 162 000	3 210 000
Summa taxeringsvärden	51 636 000	5 210 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	207 368	-
-Nyanskaffningar	42 890	207 368
Vid årets slut	250 258	207 368
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 703	-
-Årets avskrivning	-25 048	-11 703
Vid årets slut	-36 751	-11 703
Redovisat värde vid årets slut	213 507	195 665

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	161 513 227
Omklassificeringar	-	-161 513 227
utgående anskaffningsvärden	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 47781515	3,11%	2027-07-28	9 133 976	9 179 992
SEB 47781531	4,95%	2025-07-28	9 133 976	9 179 992
SEB 47781558	4,77%	2026-07-28	9 134 976	9 180 992
			27 402 928	27 540 976

Kortfristig del av långfristig skuld	9 224 008	9 133 976
--------------------------------------	-----------	-----------

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 712 688 kr.

Not 10 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Båstad Boarp 2:33		
Fastighetsinteckningar	27 610 000	27 610 000
Summa ställda säkerheter	27 610 000	27 610 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ola Möllersten

Tommy Backner

Erland Colliander

Jessica Lindgren

Sofia Klacksell

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

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende