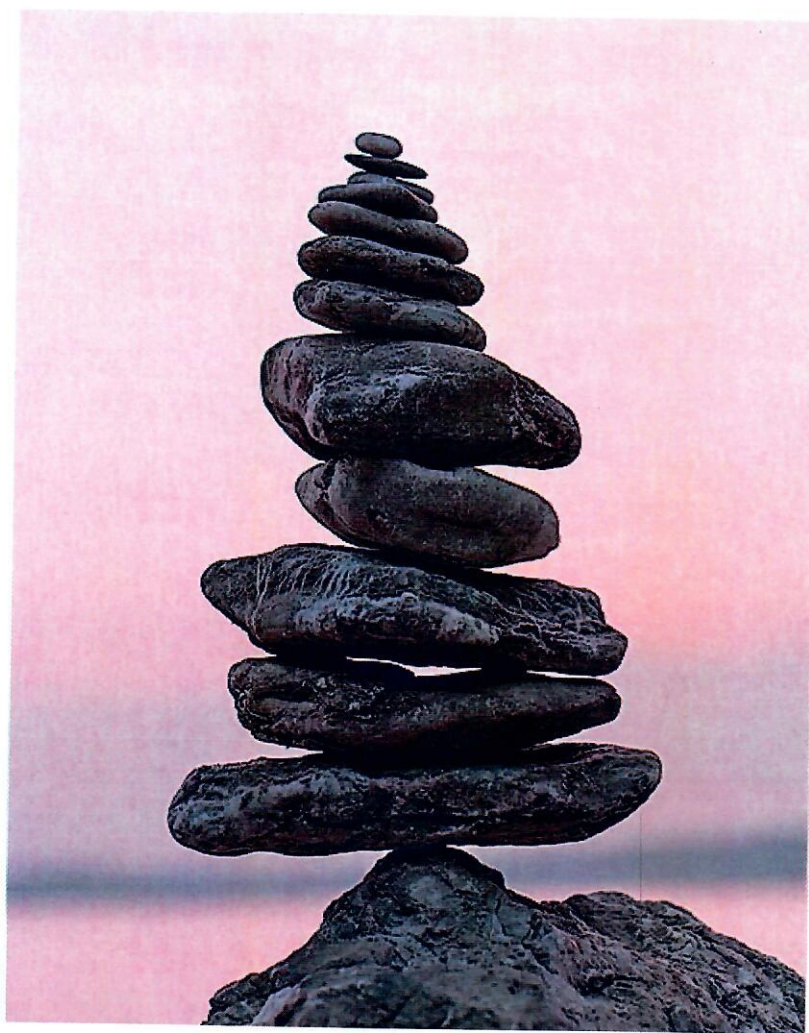


Årsredovisning 2021/2022

BRF NORRVRETEN

714400-1331



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRVRETEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1957-11-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län..

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Hallsta 3:9 bebyggdes 1957 och är belägen i Hallstavik i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 48 st lägenheter, 2 st lokaler och 3 förråd. Samtliga lokaler och förråd är hyresrätter. Dessutom finns 12 st garage och 16 st

p-platser med eluttag.

Lägenhetsfördelning:

1 st 3 enkelrum

1 st 1 rum och kokvrå

11 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 771 kvm Total lokalyta: 225 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm Löptid t.o.m.

Lokal 501 Klubblokal 89,0 2021-01-01 - Tills vidare

Lokal 502 Affärslokal 89,0 2012-01-01 - Tills vidare

Lokal 506 Förråd 9,2 2012-01-01 - Tills vidare

Lokal 504 Förråd 22,8 2012-01-01 - Tills vidare

Lokal 505 Förråd 15,0 2012-01-01 - Tills vidare

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2021 (intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2022 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Bo Noaksson Ordförande
Gun-Britt Larsson
Kenneth Lund
Diana Nordin
Ulrika Enlund

Suppleanter

Unto Leppäviita
Kauko Leinonen
Gustav Eklöv

Revisorer

Anders Lidén Revisor
Elisa Salmi Suppleant

Valberedning

Berit Holstein Sammankallande
Monika Noaksson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Fönster/dörrenovering utfördes 1989/90, fasadrenovering 1993/94 och trapphusen målades 1998/99.

Putsning av grund och färdigställande av pannrum gjordes 2001/02.

Mark o takarbeten utfördes 2003/04.

Installation av EBR reglersystem samt avloppsrenovering 2005/06.

Inköp av avhärdningsaggregat samt installation av säkerhetsdörrar 2006/07.

Ny tvättmaskin tvättstugan i 5A 2010/11.

Markarbeten vid 7A och 7B 2010/11.

Målning husgrunder 2011/12-2013/14.
Spolning avloppsstammar 2015-2016.
Upprustning av garageportar 3an, 2017-2018
Installation av kem fri vattenreningsutrustning. Bauer Pipejet 2017-2018.
Utbyte av kallvattenledning mellan 5 B-3 A 2018- 2019.
Byte gräsklippare 2018- 2019.
Byte av lys led lampor i alla trapphus 2020.
Spolning av stickledningar 2020.
Radonmätning 2020.

Ny tvättmaskin 5 A 2021.
Reparation av vindskivor med påsatt plåt alla tak samt översyn 2021.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kauko Leinonen, trappstädningen har ombesörjts av Galina Salamatova.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning samt rensning av ventilationssystem 2022.

Övriga uppgifter

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Styrelsen har beviljat 2 styck andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2022=4830 kronor/per år och tillstånd).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 605 862	1 573 814	1 555 581	1 553 997
Resultat efter fin. poster	-159 788	-6 302	164 426	70 977
Soliditet, %	76	79	80	72
Yttre fond	1 109 354	1 059 354	1 009 354	959 354
Taxeringsvärde	18 271 000	14 401 000	14 401 000	14 401 000
Bostadsyta, kvm	2 771	2 771	2 771	2 771
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	539	524	524	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	81 340	-	-	81 340
Fond, yttre underhåll	1 059 354	-	50 000	1 109 354
Balanserat resultat	28 738	-6 302	-50 000	-27 564
Årets resultat	-6 302	6 302	-159 788	-159 788
Eget kapital	1 163 130	0	-159 788	1 003 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 564
Årets resultat	-159 788
Totalt	<u>-187 352</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-29 742
Balanseras i ny räkning	-207 610
	<u>-187 352</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 605 862	1 573 814
Rörelseintäkter		1 786	829
Summa rörelseintäkter		1 607 648	1 574 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 351 887	-1 212 184
Övriga externa kostnader	7	-167 955	-94 513
Personalkostnader	8	-202 332	-212 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-45 262	-62 192
Summa rörelsekostnader		-1 767 435	-1 580 944
RÖRELSERESULTAT		-159 788	-6 301
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2
Summa finansiella poster		0	-2
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 788	-6 302
ÅRETS RESULTAT		-159 788	-6 302

Balansräkning

Not 2022-06-30 2021-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	69 438	114 700
Summa materiella anläggningstillgångar		69 438	114 700

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

69 438 114 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		11 122	9 571
Övriga fordringar	11	16 269	12 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 786	62 955
Summa kortfristiga fordringar		79 177	84 767

Kassa och bank

Kassa och bank		1 169 530	1 264 292
Summa kassa och bank		1 169 530	1 264 292

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 248 707 1 349 059

SUMMA TILLGÅNGAR

1 318 145 1 463 759

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 340	81 340
Fond för yttre underhåll		1 109 354	1 059 354
Summa bundet eget kapital		1 190 694	1 140 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 564	28 738
Årets resultat		-159 788	-6 302
Summa fritt eget kapital		-187 352	22 436
SUMMA EGET KAPITAL		1 003 342	1 163 130
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 633	62 601
Skatteskulder		14 535	1 697
Övriga kortfristiga skulder		28 116	30 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	182 519	206 005
Summa kortfristiga skulder		314 803	300 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 318 145	1 463 759

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norrvreten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Andrahandsuthyrning	1 588	5 554
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-1 100
Hysesintäkter garage	37 632	37 632
Hysesintäkter övr objekt	2 100	2 064
Hysesintäkter, lokaler	50 322	49 552
Hysesintäkter, p-platser	15 380	14 730
Pantförskrivningsavgift	952	3 323
Sjuklöneersättning	1 788	836
Årsavgifter, bostäder	1 494 576	1 452 665
Överlåtelseavgift	3 588	4 753
Övriga intäkter	-278	4 634
Summa	1 607 648	1 574 643

Not 3, Fastighetsskötsel	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	42 222	19 350
Trädgårdsarbete	520	0
Summa	42 742	19 350

Not 4, Reparationer	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer och underhåll	105 474	177 402
Planerat underhåll	29 742	29 275
Summa	135 216	206 677

Not 5, Taxebundna kostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	89 223	56 662
Sophämtning	53 650	47 940
Uppvärmning	469 622	441 748
Vatten	270 840	269 524
Summa	883 335	815 873

Not 6, Övriga driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	73 524	70 522
Fastighetsskatt	57 854	45 014
Kabel-TV	54 880	54 748
Självrisker	104 336	0
Summa	290 594	170 284

Not 7, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	53 790	52 113
Förbrukningsmaterial	17 680	22 250
Juridiska kostnader	2 500	0
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Övriga förvaltningskostnader	91 485	17 649
Summa	167 955	94 513

Not 8, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Semesterersättning kollektivanställda	3 312	0
AMF enl avtal	-8 364	1 274
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	326	0
Förändring av semesterlöneskuld	3 194	0
Löner fastighetsskötare	78 472	91 305
Löner lokalvårdare	25 575	40 166
Löner till kollektivanst	12 352	0
Löner, tjänstemän	2 177	968
Löneskatt	0	-241
Sjukön till kollekt.anst.	1 658	0
Sociala avgifter	26 095	25 584
Styrelsearvoden	57 534	53 000
Summa	202 332	212 056

Not 9, Byggnad och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 631 335	3 631 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 631 335</u>	<u>3 631 335</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 516 635	-3 454 443
Årets avskrivning	-45 262	-62 192
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 561 897</u>	<u>-3 516 635</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>69 438</u>	<u>114 700</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	30 132	30 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 463 000	11 459 000
Taxeringsvärde mark	3 808 000	2 942 000
Summa	18 271 000	14 401 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 000	28 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 000</u>	<u>28 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-28 000</u>	<u>-28 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	16 269	12 241
Summa	16 269	12 241

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	37 567	5 992
Förvaltning	0	13 283
Kabel-TV	13 720	13 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499	29 960
Summa	51 786	62 955

Not 13, Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Beräknade uppl. sociala avgifter	326	0
Beräknat revisionsarvode	2 500	2 500
El	13 008	8 578
Förutbetalda avgifter/hyror	138 850	133 589
Uppl kostn semesterlöner	3 194	0
Uppvärmning	24 641	0
Vatten	0	26 028
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 310
Summa	182 519	206 005

Hallstavik, 2022 - 10 - 11

Ort och datum

Bo Noaksson
Bo Noaksson

Ordförande

Kenneth Lund
Kenneth Lund

Gun-Britt Larsson
Gun-Britt Larsson

Diana Nordin
Diana Nordin

Ulrika Enlund
Ulrika Enlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 10 - 16

Anders Lidén

Anders Lidén
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Norrvreten

Org.nr. 714400-1331

Jag har granskat årsbokslutet och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Norrvreten för verksamhetsåret 210701 – 220630.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att bokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot gällande stadgar och beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med god revisionssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har, enligt min bedömning inte handlat i strid med gällande stadgar och beslut.

Varför jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att det uppkomna resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 210701 – 220630.

Herräng den 16 oktober 2022



Anders Lidén

av årsstämman utsedd revisor