

Årsredovisning

för

Brf Norrbacka

789200-0402

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Norrliden 2, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1958-03-22. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 115 lägenheter. På fastigheten finns 116 förhyrda parkeringsplatser, varav 12 med laddstation för elbil. Föreningen har dessutom 16 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kokskåp
10 stycken	1 rum och kokvrå
19 stycken	2 rum och kök
41 stycken	3 rum och kök
24 stycken	4 rum och kök
14 stycken	5 rum och kök
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 611 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Föreningen har dessutom tecknat ett fågelskyddsavtal med Nomor som löper på med 1 år i taget.

Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsjour har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Ordinarie fastighetsskötsel och städning har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare Thomas Mattsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 7 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Inkoppling värmepumpar	2024
Installation av laddstationer för elbil	2023-2024
Installation av frånluftsåtervinning på Baldersv. 50 och Kungsv. 13.	2022-
Justering av värmesystem	2021
Relining av avloppsledningar i bottenplatta och takavlopp Baldersv. 50 och Kungsv. 13	2020-
Byte av ledningar för kall- och varmvatten och varmvattencirkulation, samt relining av kvarstående avloppsstammar efter tidigare stambyte Baldersv. 52-60	2020-
Installation solceller	2019
Dränering, byte dagvattenbrunnar Kungsv. 13	2018
Ny återvinningsstation	2017
Ny belysning källarplan	2017
Renovering bastu, ny relaxavdelning	2016
Nya entrédörrar Kungsv. 13, Baldersv. 50	2014
Nya motorvärmplatser	2013
Ombyggnad ventilation	2011-2013
Byte tak	2010
Byte lägenhetsdörrar	2008
Installation av gemensamhetsel	2006
Installation nya hissar långhuset	2005
Modernisering av hissar höghuset	2005
Ny tvättstuga	2002
Installation bredband	2001
Byte av fönster steg 2	1999
Byte badrumsstammar, delar av köksstammar som ligger bredvid badrum & renovering badrum	1996
Byte av fönster steg 1	1993
Nya balkonger	1991

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft periodiskt underhåll för totalt 963 262 kronor. Stora problem med hissarna på Baldersvägen 52-60.

Nya laddstolpar för 1,2mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 4 % från och med januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet 167 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Alman	Ledamot, ordförande
	Kenneth Ritola	Ledamot, vice ordförande
	Bo Granlund	Ledamot, sekreterare
	Lena Dahlström	Ledamot
	Göran Kramer	Ledamot
Suppleant	Monica Rydell	
	Maria Karlsson	

Styrelsen har under året haft tretton protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-02-22.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 000	6 815	6 490	6 371	6 344
Resultat efter finansiella poster	-386	-731	-117	-553	-1 661
Kassalikviditet (%)	9,0	24,3	30,3	123,4	80,4
Soliditet (%)	5,4	7,6	11,2	12,1	14,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	689	669	649	640	640
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,7	84,5	85,7	86,1	86,7
Energikostnad per kvm	241	232	207	184	195
Skuldsättning per kvm (kr)	1 679	1 647	1 685	1 719	1 530
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 679	1 647	1 685	1 719	1 530
Skuldränta (%)	2,4	1,1	0,6	0,5	0,7
Räntekänslighet (%)	2	2	3	3	2
Sparande per kvm totalyta	176	150	187	225	217

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 998 963 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	1 304 064	202 243	-730 994	1 291 161
Avsättning till yttre UH fond			1 370 000	-1 370 000		0
Anspråktagande yttre UH fond			-962 463	962 463		0
Omföring av föregående års resultat:				-730 994	730 994	0
Årets resultat					-386 409	-386 409
Belopp vid årets utgång	514 708	1 140	1 711 601	-936 288	-386 409	904 752

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-936 288
årets förlust	-386 409
	-1 322 697

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	285 066
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	1 084 934
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-716 762
i ny räkning överföres	-1 975 935
	-1 322 697

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

6 999 616

6 815 314

Övriga rörelseintäkter

4 078

-4 557

Summa rörelseintäkter

7 003 694

6 810 757

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-4 762 697

-5 119 289

Övriga externa kostnader

-441 442

-426 082

Personalkostnader

4

-819 519

-908 300

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-998 963

-914 896

Summa rörelsekostnader

-7 022 621

-7 368 567

Rörelseresultat

-18 927

-557 810

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

22 383

6 124

Räntekostnader och liknande resultatposter

-389 865

-179 308

Summa finansiella poster

-367 482

-173 184

Resultat efter finansiella poster

-386 409

-730 994

Resultat före skatt

-386 409

-730 994

Årets resultat

-386 409

-730 994

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	15 423 574	13 331 309
Maskiner och inventarier	7	29 885	59 789
Pågående nyanläggningar	8	0	1 384 151
Summa materiella anläggningstillgångar		15 453 459	14 775 249

Summa anläggningstillgångar

15 453 459

14 775 249

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 815	7 791
Övriga fordringar		24 288	19 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		388 725	344 369
Summa kortfristiga fordringar		431 828	371 504

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 002 315	1 755 107
Summa kassa och bank		1 002 315	1 755 107

Summa omsättningstillgångar

1 434 143

2 126 611

SUMMA TILLGÅNGAR

16 887 602

16 901 860

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

515 848

515 848

Fond för yttre underhåll

1 711 601

1 304 064

Summa bundet eget kapital

2 227 449

1 819 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-936 288

202 243

Årets resultat

-386 409

-730 994

Summa fritt eget kapital

-1 322 697

-528 751

Summa eget kapital

904 752

1 291 161

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

6 861 407

Summa långfristiga skulder

0

6 861 407

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10

14 460 120

7 321 816

Leverantörsskulder

490 765

453 655

Skatteskulder

34 221

16 498

Övriga skulder

11

168 976

190 460

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

828 768

766 863

Summa kortfristiga skulder

15 982 850

8 749 292

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 887 602

16 901 860

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-386 409

-730 994

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

998 963

914 896

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

612 554

183 902

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-60 324

6 082

Förändring av leverantörsskulder

37 111

-93 739

Förändring av kortfristiga skulder

58 144

62 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten

647 485

159 023

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-1 677 174

0

Pågående investeringar

0

-96 651

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 677 174

-96 651

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

585 519

0

Amortering av lån

-308 622

-323 337

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

276 897

-323 337

Årets kassaflöde

-752 792

-260 965

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 755 107

2 016 072

Likvida medel vid årets slut

1 002 315

1 755 107

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 084 362 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 931 264	5 758 368
Hyror lokaler	1 044	1 044
Hyror parkeringsplatser	247 200	236 056
Gemensamhetsel	319 353	326 317
Balkongtillägg	12 000	12 000
Gemensamt bredband och telefoni	293 919	294 120
Övriga intäkter	194 836	187 409
	6 999 616	6 815 314

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	751 716	952 580
Periodiskt underhåll	716 762	962 463
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	138 116	126 832
Uppvärmningskostnader	969 783	1 040 350
Vatten- och avloppsavgifter	453 916	339 516
Elavgifter	655 093	624 193
Renhållning	259 001	201 538
Snöröjning	145 110	134 453
Förbrukningsmaterial	48 407	91 154
Fastighetsförsäkringar	134 103	123 478
Nätverk	300 309	317 449
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	190 382	205 283
	4 762 698	5 119 289

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Arvoden till styrelsen	90 275	90 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	427 422	466 992
Moms fastighetsskötsel	146 351	152 955
Sociala avgifter	155 471	198 353
	819 519	908 300

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 615 220	36 615 220
Årets aktiveringar	3 061 324	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 676 544	36 615 220
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 694 111	-22 809 118
Årets avskrivningar	-969 059	-884 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 663 170	-23 694 111
Mark	410 200	410 200
Utgående värde mark	410 200	410 200
Utgående redovisat värde	15 423 574	13 331 309
Taxeringsvärden byggnader	68 004 000	68 004 000
Taxeringsvärden mark	27 018 000	27 018 000
	95 022 000	95 022 000
Bokfört värde byggnader	15 013 374	14 781 238
Bokfört värde mark	410 200	410 200
	15 423 574	15 191 438

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 95 000 000 kr, lokaler 22 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 068	205 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 068	205 068
Ingående avskrivningar	-145 279	-115 375
Årets avskrivningar	-29 904	-29 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 183	-145 279
Utgående redovisat värde	29 885	59 789

Not 8 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 384 151	1 287 500
Omklassificeringar	-1 384 151	96 651
	0	1 384 151

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	980 802	855 107
Nordea sparkonto	21 513	0
Kortfristiga placeringar, jämslällda med likvida medel	0	900 000
	1 002 315	1 755 107

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	0,74	2025-08-20	1 788 850	1 823 050
Nordea Hypotek AB	3,30	2025-10-30	1 521 984	940 800
Nordea Hypotek AB	4,75	2025-09-17	5 072 557	5 176 609
Nordea Hypotek AB	3,010	2025-10-30	6 076 729	6 242 764
			14 460 120	14 183 223
Kortfristig del av långfristig skuld			14 460 120	7 321 816

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 010 640 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är föreningens avsikt.

Kommande års förväntade amortering är 289 896 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	9 611	10 735
Sociala avgifter	10 066	11 243
Momsskuld	149 299	168 482
	168 976	190 460

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Alman
Ordförande

Kenneth Ritola
Vice ordförande

Bo Granlund
Ledamot

Lena Dahlström
Ledamot

Göran Kramer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Anders Torsten Alman

29f32c24-9305-4efd-8f5f-1aa823d1c8e6 - 2025-04-28 12:07:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 71574025-d2d3-4eb8-bbcd-d8efc52cbb47 - SE

KENNETH RITOLA

572fa3fb-22c8-4088-a9bc-0d1dd7932dcd - 2025-04-29 08:45:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 26de4bcb-9647-4b6c-9e02-c65724aa3a3d - SE

Bo Anders Granlund

317ab7e0-80c2-414f-a691-d414e17dc75e - 2025-04-29 16:38:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c9bc05cc-49c6-42a9-950e-51985a2101ec - SE

Lena Christina Dahlström

9e9fbbdb3-2d66-4045-a10a-b7ade1eb4fd3 - 2025-04-29 17:38:58 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 723f53c7-f30c-463d-b8cc-0f9ce4b93d4a - SE

GÖRAN KRAMER

5613efd2-d422-480f-9107-ebb29f28c7e0 - 2025-04-29 21:22:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 999b70ba-b695-4971-974b-1805b7a5f548 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ess2 redovisning & revision AB
44265177-3fed-4c41-84ce-7f3db5ccc460 - 2025-04-29 21:40:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7dcb3e31-1d93-4162-8735-d44bacab00f4 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmiteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende