

Årsredovisning för

Brf Nora Kungsholmen

769607-3001

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning'	12-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Nora Kungsholmen (769607-3001) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Inedal 9 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kronobergsgatan 16,18 / Kronobergsgatan 16-18.
Inedal 9 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
50	Lägenheter, bostadsrätt	2 649
1	Lägenheter, hyresrätt	34
3	Lokaler, hyresrätt	106

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROINNOVA AGENCY AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-02-07. 9 medlemmar deltog. På extra stämman beslutades att välja Eva Glantz Krook till ny ledamot i styrelsen, insatsändring för sammanslagning av två bostadsrätter till en bostadsrätt samt nya stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Amanda Nordström	Ordförande
Johannes Wingborg	Kassör
Eva Glantz Krook	Ledamot
Erik Sundström	Ledamot
Christoffer Collin	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Eva Glantz Krook, Erik Sundström, Johannes Wingborg, Amanda Nordström och Christoffer Collin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Adebahr.

Valberedningen har utgjorts av David Sundström och Ulrika Immo.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Målning av ytskikt i portar och installation av råttstopp
2022-2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Innergård. Nytt staket, tak till cykelstället och reparation av plattläggning
2021	Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt som sålts av föreningen
2020	Renovering av gemensam tvättstuga, nya ytskikt och ny maskinpark. Åtgärder på innergården, fällning av träd samt komplettering av platsättning.
2019	Gemensam radonmätning. Infört sortering av matavfall med separata kärl.
2018	Stamspolning utförd av leverantören Swoosh. Installerat skenor för rullstol/barnvagn i båda trapphusen. Uppdaterat föreningens stadgar.
2017	Uppdaterat brandskyddet i fastigheten. Uppdaterat stadgarna samt infört krav om intyg inför medlemmarnas lägenhetsrenoveringar.
2016	Upprustning av gården. Installerat fiber samt bytt leverantör. Påbörjat OVK.
2015	Försäljning av en hyreslokal i källarvåning för ombildning till tre bostadsrätter. Stammar bytta i källarlokal.
2014	Ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt som sålts av föreningen.
2013	Stamspolning
2012	Ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt som sålts av föreningen.
2010	Byte till säkerhetsdörrar klass 3 för samtliga lägenheter.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Stamspolning
2024-2025	Förbättringsåtgärder på taket
2029-2030	Byte av fjärrvärmecentral

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 85 st. Under året har 6 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 84 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nabolaget AB
Städning	Ren Standard och Specialrengöring AB
Service och kontroll av hissar	Hissgruppen
Service och kontroll av vitvaror i tvättstugan	Söderkyl
Snöskottning av tak	Dimson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk Ventilations Kontroll(OVK) har slutförts, två bostadsrätter har slagits samman till en bostadsrätt, nya stadgar har antagits, ny hyresgäst har tecknat nytt hyresavtal för hyreslokalen, porttelefoner med kodlås har installerats, automatiska dörrstängare till soprummet har installerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Stockholm Exergi har höjt fjärrvärmestaxan kraftigt flera år i rad. Fjärrvärme är föreningens enskilt största kostnad. Inför 2024 aviserade Stockholm Exergi att fjärrvärmestaxan ska höjas med 12 procent. Styrelsen har genomfört en formell förhandling och har därutöver fört samtal med försäljningsdirektören för Stockholm Exergi. Stockholm Exergi är ett lokalt monopolbolag som enligt kundvillkoren kan sätta vilket pris de själva önskar. Även om det är osannolikt att höjningen kan stoppas har styrelsen beslutat att låta Fjärrvärmenämnden pröva ärendet. Fastighetsägarna är utsedda att som ombud företräda föreningen hos Fjärrvärmenämnden. I budgeten för 2024 har höjningen inkluderats.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Större kostnader av engångskaraktär under 2023 var målning i portar och installation av nya kodlås med porttelefoner därtill har de flesta löpande kostnaderna i föreningen ökat på grund av inflationen där fjärrvärme är den enskilt största kostnaden.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 783	1 750	1750	1794
Resultat efter fin. poster (tkr)	-730	-450	69	-453
Soliditet (%)	98,5	98,7	98,9	95,4

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	558
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-
Räntekänslighet %	-
Energikostnad kr/kvm	225
Sparande per kvm	199
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 573 737	9 029 524	319 647	-2 424 766	-450 337	48 047 805
Förändring av fond för yttre underhåll			55 746	-55 746		
Balanseras i ny räkning				-450 337	450 337	
Årets resultat					-729 942	-729 942
Belopp vid årets utgång	41 573 737	9 029 524	375 393	-2 930 849	-729 942	47 317 863

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 930 849
Årets resultat	-729 942
Totalt	-3 660 791
Avsättning till yttre fond	375 393
Uttag ur yttre fond	-750 789
Balanseras i ny räkning	-3 285 395
Summa	-3 660 791

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 782 562	1 750 142
Övriga rörelseintäkter	3	294 228	100 335
Summa rörelseintäkter		2 076 790	1 850 477
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 444 486	-1 846 835
Övriga externa kostnader	5	-118 125	-65 473
Personalkostnader och arvoden	6	-67 500	-79 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 272	-334 547
Summa rörelsekostnader		-2 928 383	-2 326 405
Rörelseresultat		-851 593	-475 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 651	26 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-442
Summa finansiella poster		121 651	25 831
Resultat efter finansiella poster		-729 942	-450 097
Skatt		-	-240
Årets resultat		-729 942	-450 337

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 920 287	43 218 559
Summa materiella anläggningstillgångar		42 920 287	43 218 559
Summa anläggningstillgångar		42 920 287	43 218 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	547 348	1 000 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 415	101 128
Summa kortfristiga fordringar		720 763	1 101 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 405 881	4 350 024
Summa kassa och bank		4 405 881	4 350 024
Summa omsättningstillgångar		5 126 644	5 451 735
SUMMA TILLGÅNGAR		48 046 931	48 670 294

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 573 737	41 573 737
Upplåtelseavgifter		9 029 524	9 029 524
Fond för yttre underhåll		375 393	319 647
Summa bundet eget kapital		50 978 654	50 922 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 930 849	-2 424 766
Årets resultat		-729 942	-450 337
Summa fritt eget kapital		-3 660 791	-2 875 103
Summa eget kapital		47 317 863	48 047 805
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		118 550	104 150
Summa avsättningar		118 550	104 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		198 188	86 717
Skatteskulder		13 622	8 700
Övriga skulder		86 346	49 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 362	373 896
Summa kortfristiga skulder		610 518	518 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 046 931	48 670 294

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-851 593	-475 928
Avskrivningar	298 272	334 547
Erlagd ränta och ränteintäkter	121 651	25 831
Justering skatt		-240
	<u>-431 670</u>	<u>-115 790</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-431 670	-115 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	1 428
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-59 151	-25 132
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	111 471	-9 586
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-19 292</u>	<u>77 744</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-398 642	-71 336
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Fond för balkonger	<u>14 400</u>	<u>14 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 400	14 400
Årets kassaflöde	-384 242	-56 936
Likvida medel vid årets början	5 329 256	5 386 192
Likvida medel vid årets slut	4 945 014	5 329 256

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total
yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkensårsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	9,0%	(9,0%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Markanläggning	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	2,0%	(2,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 478 910	1 478 910
Hyrer	294 977	257 004
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 590	14 145
Övriga hyresintäkter	85	83
	1 782 562	1 750 142

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	7 813	
Försäkringsersättning	168 588	
Bredbandsavgift	98 175	99 000
Övrigt	19 652	1 335
Summa	294 228	100 335

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	108 374	96 974
Städning	37 116	35 556
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 360	16 726
Trädgårdsskötsel	3 223	24 726
Snöröjning	11 397	12 232
Reparationer	131 474	259 866
El	62 453	65 256
Uppvärmning	478 587	430 033
Vatten	87 171	85 358
Sophämtning	71 335	44 650
Försäkringspremie	70 681	68 104
Fastighetsavgift bostäder	82 628	78 988
Fastighetsskatt lokaler	11 310	11 310
Övriga fastighetskostnader	3 960	38 553
Kabel-tv/Bredband/IT	126 320	86 055
Förvaltningsarvode ekonomi	111 600	105 774
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		480
Panter och överlåtelser	18 877	9 663
Förvaltningsarvode teknik	7 500	
Teknisk förvaltning utöver avtal		5 363
Juridiska åtgärder	14 525	7 463
Övriga externa tjänster	13 448	10 982
	<u>1 458 339</u>	<u>1 494 112</u>
Underhåll		
Bostäder	12 985	
Gemensamma utrymmen	190 019	124 725
VA/Sanitet	115 938	
Värme		50 625
Ventilation	20 269	
Byggnad	386 503	
Fönster	45 438	
Port/entré	211 250	
Gård		123 919
Renovering tvättstuga	3 743	53 454
	<u>986 145</u>	<u>352 723</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 444 484</u>	<u>1 846 835</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Annonser/Reklam		9 785
Konsultarvode	91 250	33 188
Revisionarvode	26 875	22 500
Summa	<u>118 125</u>	<u>65 473</u>

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 600
Sociala kostnader	15 000	30 950
	67 500	79 550

Bostadsrättsföreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 092 365	35 092 365
-Ombyggnad	457 677	457 677
- Pg. ombyggnad lokaler till lgh.	147 951	147 951
- Pg. ombyggnad balkonger	10 940	10 940
-Mark	13 852 000	13 852 000
-Markanläggning	73 750	73 750
	49 634 683	49 634 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 416 124	-6 081 577
-Årets avskrivning enligt plan	-298 272	-334 547
	-6 714 396	-6 416 124
Redovisat värde vid årets slut	42 920 287	43 218 559
Taxeringsvärde		
	42 131 000	42 131 000
Byggnader	83 000 000	83 000 000
	125 131 000	125 131 000
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	1 131 000	1 131 000
	125 131 000	125 131 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto	539 133	979 232
Skattekonto	8 215	21 351
Redovisat värde vid årets slut	547 348	1 000 583

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
PM-konto SHB	2 389 396	198 261
Sparkonto SHB	16 485	1 151 763
Fasträntekonto SHB	2 000 000	3 000 000
Summa	4 405 881	4 350 024

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 361 000	16 361 000
Summa ställda säkerheter	16 361 000	16 361 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm enligt elektronisk underskrift

Amanda Nordström

Eva Glantz

Erik Sundström

Christoffer Collin

Johannes Wingborg

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt datum för elektronisk underskrift

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Johannes Wingborg

129affce-dea4-4842-bb26-4b84270e7cbd - 2024-05-13 15:49:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c5973892-504b-48ce-bdcf-eba2b61de8a8 - SE

Michael Christoffer Collin

3041c411-00cb-4742-8e30-add7e8ae9fc4 - 2024-05-13 15:54:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 548c7f25-a213-4a12-90df-a62debb5260d - SE

Eva Margaretha Glantz Krook

88102f43-2948-41e5-8f4b-efb6b050c45f - 2024-05-14 09:47:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3eab9468-a9eb-4f41-83af-c5061e9cf1ed - SE

Amanda Viola Sundström

5b7397bb-8ba6-4b80-b58d-3bc9b6d7a0f6 - 2024-05-15 10:06:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 86209bc0-6f32-442d-9969-3e6f09fe1457 - SE

Erik Crister Sundström

2765bff9-c8eb-4059-a20d-22082c20d017 - 2024-05-15 17:27:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 25a6c107-6c60-4428-bef7-6ed5d2378f72 - SE

STEFAN ADEBAHR

a45f1d01-e095-4b5d-af12-217b3ddb954f - 2024-05-16 10:57:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fba6e55d-4019-454e-9755-90954a41d9c3 - SE

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