

Bostadsrättsföreningen Rurik

Org.nr: 716421-8153

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rurik, organisationsnummer 716421-8153, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Bryggården 3 och 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Norrtälje

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1992

Ekonomisk plan registrerades år 1996

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Bruno Boström
Ledamot	Kenth Benny Sjödin
Ledamot	Ingrid Birgitta Viktorsson
Ledamot	Elisabet Karlsson
Suppleant	Henry Palmqvist
Suppleant	Eva Ahlbom

Ingen valberedning utsågs på stämman 2023.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter och suppleanter:

Benny Sjödin ledamot

Elisabeth Karlsson ledamot

Eva Ahlblom Suppleant

Henry Palmqvist Suppleant

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern Tina Parkedal
Ekonomi Roslagen AB
Intern Inger Örtendahl

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 .

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
TV och bredband	Telia Sverige AB
Värme	Norrtälje energi
Miljöstation	Suez Recycling AB
Medlem i förening	Borätterna
Avfallshantering	Norrtälje kommun
Hissar, avtal och jour	Hissgruppen Sverige AB
Besiktning hissar	Dekra Industri AB
Bank	Handelsbanken Norrtälje
Lokalvård	Svanholms Städ HB
Vatten och avlopp	Norrtälje kommun

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Bryggården 3 och 4

Fastighetens taxeringsvärde är 30 milj. kronor varav 8,2 milj. kronor avser mark och 21,8 milj. kronor byggnad

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1996

Totalyta (m²):

1 990

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Årshyra (kr)
2 rok	14	
3 rok	7	
4 rok	6	
Summa	27	

Totalt antal bostadslägenheter: 27

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
29	21	121 752

Fördelning:

3 Carportplatser	4 464 kr/år
18 Garageplatser	5 160 kr/år
8 p-platser	0 kr/år

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-18

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Solceller, solpaneler	2023	På garagets yttertak
Målning fasad och portar	2023	Garagets fasader och portar
Byte torktumlare	2023	Tvättstugan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I enlighet med stämmobeslut 2022 färdigställdes solcellsanläggningen på garagets yttertak i mars 2023 av PMC i Norrtälje.

Föreningen gjorde ett gruppavtal med Telia Sverige AB avseende Bredband och Tv-bas till samtliga lägenheter. Telias bredband och tv installerades i februari 2023. Avtalet med Telia Sverige AB löper på 7 år med fast pris utan indexreglering.

Enligt gällande underhållsplan skulle garagets fasader och portar målas 2022 men detta utfördes inte utan flyttades till 2023. Målningen av garagets fasader och portar utfördes våren 2023.

Investering av solcellsanläggning 338 449 kr
Underhållsåtgärd: Målning garagets fasader och portar 80 029 kr
Ny torktumlare i tvättstugan 31 189 kr

Föreningens ekonomiska förvaltare under året 2023 har varit ABRF Group AB. Från och med den 1 januari 2024 är föreningens ekonomiska förvaltare Ekonomi Roslagen i Norrtälje. Avtalet gäller ett år i taget med en uppsägningstid av tre månader.

Lån och nyckeltal

Föreningen har tre hypotekslån hos Handelsbanken på sammanlagt 13 177 621 kronor per den 31 dec 2023
3 859 627 kr ränta 4,84 % villkorsändringsdag 2024-09-01
4 000 000 kr ränta 0,95 % villkorsändringsdag 2025-09-01
5 317 994 kr ränta 1,06 % villkorsändringsdag 2026-09-01

Under året har 120 000 kronor amorterats.

Föreningens räntekänslighet $13\,177\,621/1\,428\,120 = 9,2$ vilket innebär att om räntan stiger med 1% måste föreningens intäkter höjas med 9,23 %. Föreningens lån per kvm bostadsyta är 6 606 kr vilket är ett acceptabelt värde.

Medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 438	1 318	1 314	1 286
Årsavgifter, tkr	1 306	1 211	1 211	1 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 21	175	68	198
Soliditet ¹ , %	37	36	36	36
Räntekänslighet	10	11		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	92		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	656	608		
Skuldsättning / kvm totalyta	6 607	6 682	6 783	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 607	6 682	6 783	
Energikostnad / kvm	212	189		
Sparande / kvm	55	154		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 774 035	240 695	680 013	175 494	7 870 237
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		-36 008	36 008		0
Balanseras i ny räkning			175 494	- 175 494	0
Årets resultat				- 21 263	- 21 263
Belopp vid årets utgång	6 774 035	204 687	891 515	- 21 263	7 848 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	891 514
Årets resultat	- 21 263
Totalt	870 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	870 251
Totalt	870 251

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 438 012	1 318 403
Övriga rörelseintäkter		144 640	4 800
Summa Rörelseintäkter		1 582 652	1 323 203
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 252 266	-790 636
Administration och förvaltning	4	-75 488	-71 303
Personalkostnader	5	-36 859	-39 676
Avskrivningar	6	-130 000	-130 000
Summa Rörelsekostnader		-1 494 613	-1 031 615
RÖRELSERESULTAT		88 039	291 588
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 302	-116 867
Summa Finansiella poster		-109 302	-116 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-21 263	175 494
RESULTAT FÖRE SKATT		-21 263	175 494
ÅRETS RESULTAT		-21 263	175 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	20 196 226	20 316 226
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	10 000
Summa materiella anläggningstillgångar		20 196 226	20 326 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 196 226	20 326 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kassa och bank			
Kassa och bank		904 027	1 043 762
Summa kassa och bank		904 027	1 043 762
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 332	26 228
Övriga fordringar		2 660	12 191
Kundfordringar		3 207	221 220
Summa kortfristiga fordringar		34 199	259 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		938 226	1 303 401
SUMMA TILLGÅNGAR		21 134 452	21 629 627

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 774 035	6 774 035
Fond för yttre underhåll		204 687	240 695
Summa bundet eget kapital		6 978 722	7 014 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		891 514	680 013
Årets resultat		-21 263	175 494
Summa fritt eget kapital		870 251	855 507
SUMMA EGET KAPITAL		7 848 973	7 870 237
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	9 317 994	9 137 994
Summa långfristiga skulder		9 317 994	9 137 994
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 317 994	9 137 994
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	3 829 627	4 159 627
Leverantörsskulder		123 383	79 962
Övriga skulder		14 475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	381 807
Summa kortfristiga skulder		3 967 485	4 621 396
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 967 485	4 621 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 134 452	21 629 627

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		88 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		130 000
Summa		218 039
Erlagd ränta		-109 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		108 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		225 440
Minskning av rörelseskulder		-653 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-319 735
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		180 000
Årets kassaflöde		-139 735
Likvida medel vid årets början		1 043 762
Likvida medel vid årets slut		904 027

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år
Inventerier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	1 306 005	1 210 800
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	95 186	97 550
Bredband	31 752	0
	126 938	97 550
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 520	5 553
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	2 550	4 500
Övriga intäkter	-1	0
	5 069	10 053
Totalt nettoomsättning	1 438 012	1 318 403

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	34 935	36 537
Uppvärmning	245 124	208 768
Vatten och avlopp	142 331	131 375
Sophämtning	31 834	28 366
	454 224	405 046

Funktionell anläggningservice

Hiss	5 548	3 425
Hissbesiktning	17 541	15 067
	23 089	18 492

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	123 486	87 792
Fastighetsstäd	29 912	25 416
Trädgårdsskötsel	339	9 524
Snöröjning/sandning	57 762	34 590
	211 499	157 322

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	50 182	0
TV	0	23 631
	50 182	23 631

Övriga driftkostnader

Försäkring	32 057	28 507
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 903	41 013
	74 960	69 520

Reparationer

Reparationer	356 320	116 625
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	81 992	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	1 252 266	790 636
--	------------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter

2023	2022
4 930	9 780

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

33 028	32 036
--------	--------

Extra ekonomisk förvaltning

1 509	14 964
-------	--------

34 537	47 000
---------------	---------------

Revision

Revisionsarvode

-5 000	2 250
--------	-------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

22 125	4 697
--------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

82	0
----	---

Bankkostnader

4 123	3 366
-------	-------

Övriga kostnader

10 941	4 211
--------	-------

15 146	7 577
---------------	--------------

Totalt administration och förvaltning

71 738	71 303
---------------	---------------

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

-2 100	36 000
--------	--------

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

36 000	0
--------	---

Sociala kostnader

2 959	3 676
-------	-------

38 959	3 676
---------------	--------------

Totalt personalkostnader

36 859	39 676
---------------	---------------

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

120 000	120 000
---------	---------

Inventarier och installationer

10 000	10 000
--------	--------

130 000	130 000
----------------	----------------

Totalt avskrivningar

130 000	130 000
----------------	----------------

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Utgående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 148 419	- 4 028 419
Årets avskrivningar	- 120 000	- 120 000
Utgående avskrivningar	-4 268 419	-4 148 419
Utgående redovisat värde	20 196 226	20 316 226
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	2 700 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	11 100 000	35 400 000

Not 8. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 356 580	17 356 580
Summa:	17 356 580	17 356 580

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Utgående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 42 143	- 32 143
Årets avskrivningar	- 10 000	- 10 000
Utgående avskrivningar	- 52 143	- 42 143
Utgående redovisat värde	0	10 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 627	25-09-01	0,95 %	4 000 000	4 000 000
SHB 629	26-09-01	0,7 %	5 317 994	5 317 994
SHB 760	24-09-01	4,84 %	3 829 627	0
SHB	23-09-01	0,7 %	0	3 979 627
Summa skulder till kreditinstitut			13 147 621	13 297 621
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 829 627	-4 159 627
			9 317 994	9 137 994

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Bruno Boström

Kenth Benny Sjödin

Ingrid Birgitta Viktorsson

Elisabet Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ekonomi Roslagen AB

Tina Parkedal