

Årsredovisning för

Brf Rurik

716421-8153

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse 2024

Allmänt om föreningen

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 privat bostadsföretag.

Styrelse

Ordinarie ledamöter:	Bruno Boström	Ordförande
	Elisabeth Karlsson	Ledamot
	Benny Sjödin	Ledamot
	Birgitta Wiktorsson	Ledamot

Suppleanter

Eva Ahlblom
Henry Palmqvist

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

Bruno Boström	ledamot
Birgitta Wiktorsson	ledamot
Eva Ahlblom	Suppleant
Henry Palmqvist	Suppleant

Revisor	Hans Sandberg	Brf Rurik
Revisorsuppleant	Inger Örtendahl	Brf Rurik

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Ekonomi Roslagen AB
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	Damian Orman
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 35,4 milj. kr varav 8,4 milj. kr avser mark och 27 milj. kronor byggnad

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 1996

Totalyta (m²): 1 990

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Under året har inga överlåtelser skett.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta och planera fastighetens underhåll och fastställa föreningens årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny ekonomisk förvaltare

Ekonomi Roslagen AB i Norrtälje har, sedan den 1 januari 2024, övertagit den ekonomiska förvaltningen efter Alla brf med ett märkbart resultat avseende samarbete, rapportering, uppföljning mm.

Termostatbyte

I enlighet med föreningens underhållsplan utfördes byte av termostater på samtliga radiatorer. Ingående kostnad i underhållsplanen för byte av termostater var planerad till över 100 tusen kronor.

Styrelsen tog beslut om att vi själva skulle utföra termostatatbytet och köpte in erforderligt antal termostater. Termostatatbytet tog mindre än en vecka!

Vi kan konstatera att termostatatbytet, inte bara gett en bättre balanserad värme i lägenheterna utan också en minskad förbrukning.

Kostnad 47 060 kr

Trädfällning och ansning buskar

Föreningen har, med hjälp av vår förvaltare ansat och tagit ner träd på ytor mot ån samt ansat buskar bakom garagen och på framsidan intill fasaderna.

Kostnad 23 078 kr

Ny telefoni, larmtelefoner i hissar

Telia har tidigare under året aviserat att de analoga telefonlinjerna kommer att upphöra den 31 december 2024. Föreningen hade två analoga telefonlinjer i hissarna (nöd -och larmtelefoner) i enlighet med gällande bestämmelser, som nu har tagits bort. Föreningen lät installera nya digitala nöd- och larmtelefoner i hissarna som färdigställdes i god tid innan de analoga linjerna upphörde.

Kostnad av 43 750 kronor.

Hissar, reparationer

Trapphus A hade, under det senare halvåret 2024, stora problem med hissens dörrar vilket innebar att hissen inte gick. Hissgruppen AB, som vi har årsavtal med, hade stora problem att hitta vad som var orsaken. Många komponenter och elektronik byttes men felet återkom i flera omgångar innan felet hittades och hissen har gått sedan dess.

Det blev onormalt höga kostnader vilket också överskred de budgeterade kostnaderna för reparationer. Kostnad 41 205 kr

Hissar (forts)

Föreningens hissar installerades 1996 och har fungerat i 29 år! Normal avskrivningstid för likvärdiga hissar är enligt Schindler (hissstillverkaren) ca 25 år. Vi är medvetna om detta och vi har även planerat in nya hissar i vår underhålls- och investeringsplan, men vi hoppas att hissarna går ett tag till innan vi gör en nyinvestering.

Ny lyktstolpe vid parkering

Efter en liten händelse har vi fått en ny belysningsstolpe vid parkeringen som ger en bättre belysning än den förra!

Kostnad 0 kr

Övriga händelser

Värt att nämna är att föreningen bjöd in till luciakaffe med tillhörande bakverk och dryck. Det framkom även att det finns stora resurser vad gäller sångröster som samstämmigt sjöng luciasången till allas stora glädje.

Uppföljning solpaneler

Under hela 2024 har vi haft solpaneler i drift även om tillverkningen av el inte är så stor under vintermånaderna. Resultatet av solpanelernas produktion är enligt följande:

Solpanelerna har tillverkat:	19 340 kWh
Föreningen har sålt:	13 846 kWh
Egen användning av tillverkad el:	5 494 kWh

Föreningen har köpt:	15 198 kWh
----------------------	------------

Sammantaget så har föreningens solpaneler tillverkat mer än vi har köpt och sålt nästan lika mycket som vi har köpt. Nu får vi inte lika mycket för det vi säljer som det vi köper för men vi kan konstatera vid en sammanställning att:

Om vi inte hade haft solpaneler så hade kostnaden för föreningens elförbrukning 2024 varit:	45 440 kr
Och med solpaneler blev kostnaden för 2024:	23 124 kr
Vilket är en besparing på 49%	

Lån och nyckeltal

Lån

Föreningen har tre hypotekslån hos Handelsbanken på sammanlagt 13 057 621 kronor per den 31 dec 2024.

Föreningen omförhandlade lån med förfallodag 2024-09-01 med 4,84 % ränta, till ett treårs avtal med 2,81% ränta. Det vill säga t om 2027-09-01

3 739 627 kr ränta 2,81 % villkorsändringsdag 2027-09-01
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 13 057 621/1 534 392 =8,51 vilket innebär att om räntan stiger med 1% måste föreningens intäkter höjas med 8,51 %.

Föreningens lån per kvm bostadsyta är 6 561 kr vilket är ett acceptabelt värde.

Nyckeltal:

Årsavgift:	717 kr/kvm
Skuldsättning:	6 561 kr/kvm
Sparande:	138 kr/kvm
Räntekänslighet:	8,51 (nyckeltal)
Energikostnad:	254 kr/kvm (värme, vatten/avlopp och el)
	vilket är en ökning med 23% från föregående år.

Ekonomisk berättelse

Belopp i kr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 600	1 438	1 318	1 314
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	-21	175	68
Soliditet (%)	36	37	36	36
Lån per kvm bostadsyta (kr)	6 561	6 607	6 682	6 783
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	717	656	608	
Skuldsättning per totala ytan	6 561	6 607	6 682	6 783
Räntekänslighet %	8,51	10	11	
Energikostnad per kvm	254	212	189	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	83	92	
Sparande per kvm	138	55	154	

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.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 774 035	204 687	891 514	-21 263
Resultatdisposition enligt stämman:				
Balanseras i ny räkning			-21 263	21 263
Årets resultat				-141 689
Vid årets slut	6 774 035	204 687	870 251	-141 689

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	870 251
Årets resultat	-141 688
Totalt	728 563
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	
I ny räkning överföres	-
Balanseras i ny räkning	728 563
Summa	728 563

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 600 545	1 437 362
Övriga rörelseintäkter		-130 306	145 290
		<u>1 470 239</u>	<u>1 582 652</u>
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 046 787	-1 252 266
Administration och förvaltning	4	-120 026	-75 488
Personalkostnader	5	-39 675	-36 859
Avskrivningar	6	-120 000	-130 000
Rörelseresultat		<u>143 751</u>	<u>88 039</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 300	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 740	-109 302
Resultat efter finansiella poster		<u>-141 689</u>	<u>-21 263</u>
Resultat före skatt		<u>-141 689</u>	<u>-21 263</u>
Årets resultat		<u>-141 689</u>	<u>-21 263</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 076 226	20 196 226
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
		20 076 226	20 196 226
Summa anläggningstillgångar		20 076 226	20 196 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		272 499	3 207
Aktuell skattefordran		45 474	2 560
Övriga fordringar		343	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 543	28 332
		358 859	34 199
Kassa och bank		970 622	904 027
Summa omsättningstillgångar		1 329 481	938 226
SUMMA TILLGÅNGAR		21 405 707	21 134 452

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		6 774 035	6 774 035
Fond för yttre underhåll		204 687	204 687
		<u>6 978 722</u>	<u>6 978 722</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		870 251	891 514
Årets resultat		-141 689	-21 263
		<u>728 562</u>	<u>870 251</u>
Summa eget kapital		<u>7 707 284</u>	<u>7 848 973</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 937 621	9 317 994
		<u>8 937 621</u>	<u>9 317 994</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 120 000	3 829 627
Leverantörsskulder		105 609	123 383
Skatteskulder		44 010	-
Övriga kortfristiga skulder		14 475	14 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 708	-
		<u>4 760 802</u>	<u>3 967 485</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 405 707</u>	<u>21 134 452</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			
Röresleresultat		143 751	88 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>120 000</u>	<u>130 000</u>
		263 751	218 039
Erlagd ränta		<u>-285 439</u>	<u>-109 302</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 688	108 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-324 660	225 440
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		<u>793 316</u>	<u>-653 912</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		468 656	-428 472
Investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		<u>-380 373</u>	<u>180 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-380 373	180 000
Årets kassaflöde		<u>66 595</u>	<u>-139 735</u>
Likvida medel vid årets början		<u>904 027</u>	<u>1 043 762</u>
Likvida medel vid årets slut		970 622	904 027

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 428 120	1 306 005
Hyror parkering	102 924	95 186
Bredband	68 688	31 752
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		2 520
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	813	2 550
Övriga intäkter		-1
Totalt nettoomsättning	1 600 545	1 438 012

Not 3 Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	35 885	34 935
Uppvärmning	317 287	245 124
Vatten och avlopp	182 760	142 331
Sophämtning	47 522	31 834
	583 454	454 224
Funktionell anläggningservice		
Hiss		5 548
Hissbesiktning	112 735	17 541
	112 735	23 089
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	83 633	123 486
Fastighetsstäd	24 975	29 912
Trädgårdsskötsel	39 566	339
Snöröjning/sandning	26 878	57 762
	175 052	211 499
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	17 160	50 182
TV		-
	17 160	50 182
Övriga driftkostnader		
Försäkring	35 524	32 057
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 010	42 903
	79 534	74 960
Reparationer		
Reparationer		356 320
Underhåll		
Underhåll	77 850	81 992
Totalt operativ drift och underhåll	1 045 785	1 252 266

Not 4 Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	4 930	4 930
	4 930	4 930
Revisionsarvode		
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	29 997	33 028
Extra ekonomisk förvaltning	8 751	1 509
	38 748	34 537
Revision		
Revisionsarvode		-5 000
		-5 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	71 126	22 125
	71 126	22 125
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier		82
Bankkostnader	4 302	4 123
Övriga kostnader	920	10 941
	5 222	15 146
Totalt administration och förvaltning	120 026	71 738

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode		-2 100
		-2 100
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	36 000	36 000
Sociala kostnader	3 675	2 959
Totalt personalkostnader	39 675	36 859

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Ingående avskrivningar	-4 268 419	-4 148 419
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 388 419	-4 268 419
Utgående redovisat värde	20 076 226	20 196 226
Taxeringsvärde byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	35 400 000	35 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 143	52 143
Ingående avskrivningar	-52 143	-42 143
Årets avskrivningar		-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 143	-52 143
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	0,95	2025-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	1,06	2026-09-01	5 317 994	5 317 994
Stadshypotek AB	2,81	2027-09-01	3 739 627	3 859 627
			13 057 621	13 177 621
Kortfristig del av creditskuld			4 120 000	3 859 627
Lånfristig del av creditskuld			8 937 621	9 287 994

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 356 580	17 356 580
	17 356 580	17 356 580

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje den

Bruno Boström

Kenth Benny Sjödin

Ingrid Birgitta Viktorsson

Elisabet Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025

Revisor
Hans Sandberg