Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Nore
Org nr: 778500-0261



Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Riksbyggen

Dagordning

Köping 2025-04-15

Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma 2025-05-20

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

t) Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

u) Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: Mästaregatan 5, 731 50 Köping
Besök: Mästaregatan 5
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nore får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-08-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-13.
Föreningen har sitt säte i Köpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. ökade drift- och underhållskostnader.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 518%.

I resultatet ingår avskrivningar med 24 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –22 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Runa 7 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 14 lägenheter och 9 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd 1938.

Folksam, RB försäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	4	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	9	

Total tomtarea	852 m²

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Årets taxeringsvärde	4 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 609 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Köping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 216 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 315 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 300 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 403 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 346 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 346 tkr (330 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något över den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll **Beskrivning**	**Belopp**
Installationer, Utbyte av e loch elbelysning källare	112 000
Huskropp utvändigt, Grundsockel	26 500
Garage och p-platser, motorvärmare	77 119

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Arvidsson	Ordförande	2026
Björn Forsström	Ledamot	2025
Ingar Byström Karlsson	Ledamot	2026
Ira Walther	Ledamot	2025
Carina Meglic	Ledamot	2026
Vahan Petrosjan	Ledamot Riksbyggen	
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	2025, avgått 2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Gyoni	Suppleant	2025
Isidora Malesevic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rune Rustad	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 40 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 900 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

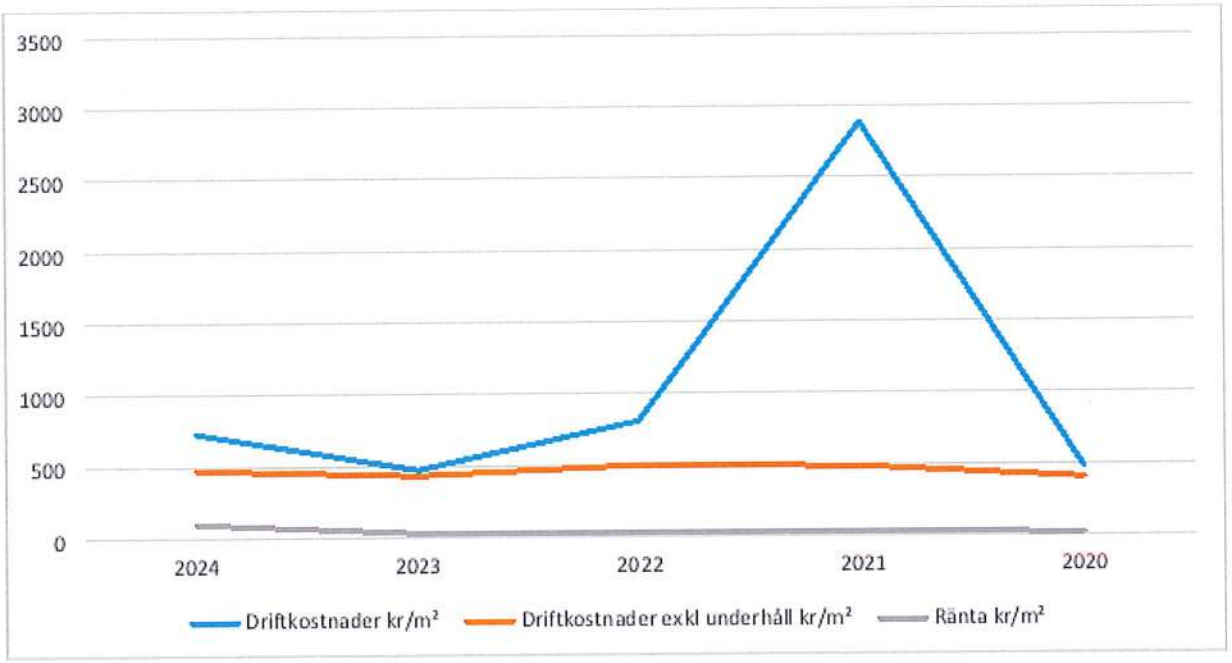
Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	844	619	593	580	547
Resultat efter finansiella poster*	−47	6	−300	−2 089	−47
Soliditet %*	−46	−41	−42	−19	79
Likviditet %	518	26	547	496	1 196
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	96	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	969	710	679	662	628
Energikostnad kr/kvm*	255	243	204	229	191
Sparande kr/kvm*	227	86	−9	−29	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 663	2 691	2 719	2 747	422
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 663	2 691	2 719	2 747	422
Räntekänslighet %*	2,7	3,8	4,0	4,2	0,7

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust
Årets förlust beror till stor del på ökade underhållskostnader och reparations kostnader. Styrelsen gör bedömningen att årets förlust påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden och därför måste styrelsen se över budgeten inför kommande verksamhetsår för eventuella avgifthöjningar.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	0	0	0	284 178	−989 114	5 714
Disposition enl. årsstämmobeslut					5 714	−5 714
Reservering underhållsfond				346 000	-346 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−215 619	215 619	
Årets resultat						−46 570
Vid årets slut	**0**	**0**	**0**	**414 559**	**−1 113 781**	**−46 570**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−983 401
Årets resultat	−46 570
Årets fondreservering enligt stadgarna	-346 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 619
Summa	**−1 160 351**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 160 351**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	843 971	618 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	180
Summa rörelseintäkter		**844 211**	**618 938**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−612 289	−403 271
Övriga externa kostnader	Not 5	−182 032	−163 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	−24 400	−24 400
Summa rörelsekostnader		**−818 721**	**−591 121**
Rörelseresultat		**25 489**	**27 817**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	209	582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−72 268	−22 825
Summa finansiella poster		**−72 059**	**−22 103**
Resultat efter finansiella poster		**−46 570**	**5 714**
Årets resultat		**−46 570**	**5 714**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 049 200	1 073 600
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 049 200**	**1 073 600**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**7 000**	**7 000**
Summa anläggningstillgångar		**1 056 200**	**1 080 600**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	15
Övriga fordringar	Not 13	9 202	11 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 085	72 404
Summa kortfristiga fordringar		**84 287**	**83 465**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	464 760	533 546
Summa kassa och bank		**464 760**	**533 546**
Summa omsättningstillgångar		**549 047**	**617 011**
Summa tillgångar		**1 605 247**	**1 697 611**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	25 489	27 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	24 400	24 400
	49 889	**52 217**
Erhållen ränta	209	722
Erlagd ränta	−70 636	−22 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−20 538**	**30 106**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−822	−4 730
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−23 582	20 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−44 942**	**45 379**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−23 844	−23 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−23 844**	**−23 844**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−68 786	21 535
Likvida medel vid årets början	533 546	512 011
Likvida medel vid årets slut	464 760	533 546

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	770 616	550 440
Hyror, p-platser	16 955	12 096
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−325	−1 120
Kabel-tv-avgifter	54 720	54 720
Övriga ersättningar	2 006	2 626
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−4
Summa nettoomsättning	**843 971**	**618 758**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	180
Summa övriga rörelseintäkter	**240**	**180**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−215 619	−43 266
Reparationer	−12 740	−19 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−15 852	−13 827
Arrendeavgifter	−3 035	−2 849
Försäkringspremier	−20 592	−17 335
Kabel- och digital-TV	−52 320	−52 320
Återbäring från Riksbyggen	200	2 200
Obligatoriska besiktningar	−825	0
Snö- och halkbekämpning	−45 023	−23 703
Förbrukningsinventarier	−1 213	−1 828
Vatten	−58 096	−56 108
Fastighetsel	−14 155	−12 909
Uppvärmning	−144 626	−138 119
Sophantering och återvinning	−24 235	−23 464
Förvaltningsarvode drift	−4 157	0
Summa driftskostnader	**−612 289**	**−403 271**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−164 381	−154 643
Övriga förvaltningskostnader	−9 763	−800
Kreditupplysningar	0	−2 263
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−2 006	−2 625
Kontorsmateriel	−938	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−15	0
Medlems- och föreningsavgifter	−1 120	−1 120
Bankkostnader	−3 811	−2 000
Summa övriga externa kostnader	**−182 032**	**−163 451**

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−24 400	−24 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−24 400**	**−24 400**

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**140**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	318
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	92
Övriga ränteintäkter	181	172
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**209**	**582**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−72 268	−22 825
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−72 268**	**−22 825**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 220 000	1 220 000
	1 220 000	**1 220 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 220 000**	**1 220 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−146 400	−122 000
	−146 400	**−122 000**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−24 400	−24 400
	−24 400	**−24 400**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−170 800**	**−146 400**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 049 200**	**1 073 600**
Varav		
Byggnader	1 049 200	1 073 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 609 000	4 609 000
Totalt taxeringsvärde	**4 609 000**	**4 609 000**
varav byggnader	*3 598 000*	*3 598 000*
varav mark	*1 011 000*	*1 011 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 000	7 000
Summa andra långfristiga fordringar	**7 000**	**7 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	15
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**15**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	8 448	10 473
Skattekonto	754	573
Summa övriga fordringar	**9 202**	**11 046**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		414 559	284 178
Summa bundet eget kapital		**414 559**	**284 178**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 113 781	−989 114
Årets resultat		−46 570	5 714
Summa fritt eget kapital		**−1 160 351**	**−983 401**
Summa eget kapital		**−745 792**	**−699 222**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 245 026	0
Summa långfristiga skulder		**2 245 026**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 844	2 292 714
Leverantörsskulder	Not 17	21 514	34 707
Övriga skulder	Not 18	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	60 654	69 412
Summa kortfristiga skulder		**106 013**	**2 396 833**
Summa eget kapital och skulder		**1 605 247**	**1 697 611**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 062	20 592
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 943	38 732
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 080	13 080
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 085**	**72 404**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	92 836	85 126
Transaktionskonto	371 924	448 420
Summa kassa och bank	**464 760**	**533 546**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 268 870	2 292 714
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−23 844	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−2 292 714
Långfristig skuld vid årets slut	**2 245 026**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-03-30	1 945 000,00	0,00	20 000,00	1 925 000,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2028-04-30	347 714,00	0,00	3 844,00	343 870,00
Summa			**2 292 714,00**	**0,00**	**23 844,00**	**2 268 870,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under 2026.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	2 462	13 860
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 052	20 847
Summa leverantörsskulder	**21 514**	**34 707**

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Clearing	1	0
Summa övriga skulder	**1**	**0**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 333	701
Upplupna driftskostnader	8 376	0
Upplupna elkostnader	1 538	2 460
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 407	66 251
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**60 654**	**69 412**

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 359 000	2 359 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helene Arvidsson

Björn Forsström

Carina Meglic

Ingar Byström Karlsson

Vahan Petrosjan

Vahan Petrosjan

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Rune Rustad
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Brf Nore

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Nore i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557543302179 Signerat VP, HA, CM, BF, IBK, RR

Verifikat

Transaktion 09222115557543302179

Dokument

ÅR BRF Nore 306316 Ej signat compressed
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-04-03 09:01:15 CEST (+0200) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2025-04-04 12:19:41 CEST (+0200)

Signerare

Vahan Petrosjan (VP)
Riksbyggen
vahan.petrosjan@riksbyggen.se



Signerade 2025-04-03 09:01:56 CEST (+0200)

Helene Arvidsson (HA)
BRF Nore
helene.arvidsson@icloud.com



Signerade 2025-04-03 12:16:31 CEST (+0200)

Carina Meglic (CM)
BRF Nore
cia.meglic@outlook.com



Signerade 2025-04-04 08:21:49 CEST (+0200)

Björn Forsström (BF)
BRF Nore
bjorn.forsstrom@koping.net



Signerade 2025-04-03 23:49:39 CEST (+0200)

Ingar Byström Karlsson (IBK)
BRF Nore
ingarbystromkarlsson@gmail.com



Signerade 2025-04-03 09:50:14 CEST (+0200)

Rune Rustad (RR)
BRF Nore
rune.rustad@hotmail.com



Signerade 2025-04-04 12:19:41 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557543302179

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify