

Årsredovisning för

Brf Venus 9 i Norrtälje

769625-8867

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

2-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Noter

7-9

Underskrifter

11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Venus 9 I Norrtälje, 769625-8867, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Venus 9 i Norrtälje äger och förvaltar fastigheten Venus 9 på Posthusgatan 4 i Norrtälje kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen Venus 9

Föreningen bildades och registrerades första gången hos Bolagsverket den 13 februari 2013.

Stadgar

De gällande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 22 november 2013.

Fastigheter

Taxeringsvärdet har beräknats till 13,2 miljoner kronor (byggnad 10,4, mark 2,8). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partner AB.

Föreningens är en äkta bostadsrättsförening och fastigheter består av 2 byggnader i 1- respektive 2 boendep lan om totalt 5 bostadsrättslägenheter. Till varje lägenhet hör lägenhetsförråd belägna i markplan.

Till fastigheten hör del i gemensamhetsanläggningen Venus GA:4 med följande ändamål:

Gränd med grind, utrymmen för el central med undermätare och värme/vatten, dagvattenledningar och brandmur.

Föreningen har en uppdaterad förvaltningsplan.

Samtliga lägenheter är anslutna till fiber via Norrtälje stadsnät. Avtal tecknas separat av varje medlem.

Lägenheterna har egna uteplatser till vilken varje lägenhet har dispositionsrätt enligt separata avtal.

Medlemmarna disponerar även en gemensam altan och ett större altandäck.

Föreningen arrenderar ca 180 kvm i omedelbar anslutning till fastigheten av Norrtälje kommun.

Ändamålet med arrendet är att till föreningens medlemmar bl.a. tillhandahålla en gemensam altan.

Avgifter

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att debitera ny medlem en överlåtelseavgift och vid pantsättning en registreringsavgift. Styrelsen har dock beslutat att för närvarande inte utnyttja den möjligheten. Avgiften har under flera år varit 42:00 kronor per kvadratmeter och månad. Under 2023 höjdes avgiften 10% till 47:00 kronor per kvadratmeter

I månadsavgiften ingår:

" Fjärrvärme samt direktverkande el till gemensamma ytor, direktverkande el per bostadsrätt debiteras ägare direkt.

" Vatten

" Avfallshantering

" Full försäkring

" Arrendavgift

Resultat:

Före avskrivningar går föreningen med ett plusresultat, 11.280:00 kronor. Resultatet är något lägre än tidigare år främst beroende av ökade räntekostnader. Avskrivningen är 10% av fastighetens värde, 278.000:00 kronor vilket innebär ett minusresultat efter avskrivningar på - 266.720:00 kronor.

Under 2023 gjorde föreningen en 10% avgiftshöjning och eventuellt kommer hyran från juli 2024 höjas ytterligare, beslut kommer att tas på årsmötet i juni.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Liselott Myrstrand, ordförande
Monica Grönlund, ledamot
Agneta Edberg, ledamot
Gerd Stegelbäck, ledamot
Anders Welin, ledamot

Möten

Föreningen har haft två styrelsemöten under året, 18 januari och 21 mars samt ett årsmöte den 14 maj.

Väsentliga händelser under året

Under juni 2023 förfall vårt lån med fast ränta på 2.20%, lånebelopp 2.214.000 SEK.

Vi beslutade på mötet den 18 januari att gå ut med en förfrågan till ett flertal banker för att se om vi kunde få bättre villkor än på vår befintliga bank Nordea.

Det visade sig att ingen annan bank tillät att vi tog lån hos dem. Antingen för att lånebeloppet var för lågt eller att föreningen var för liten.

På mötet den 21 mars beslutade föreningen att fortsätta med rörligt ränta på båda våra lån hos Nordea. Dåvarande rörlig ränta var 4,52%.

Budget för hyra 2023 höjdes från 2022 års nivå med +70 000 SEK.

På samma möte beslutades även att höja våra hyror med 10% för att klara de ökade ränte- och energikostnaderna. Även vatten och avlopp har ökat markant under senaste åren. Hyreshöjningen började gälla från 1 juni 2023.

Vi har utfört ventilationservice på samtliga fläktsystem i alla lägenheter under året.

Grönlunds har påbörjat sin utbyggnad av takkupa i november.

Ekonomi Föreningen amorterar kvartalsvis 5000 kronor.

Lånen är fördelade enligt följande:

Långgivare	Skuld	Räntesats	Villkorsperiod
Nordea	2 104 000	5,36%	2023-06-14--2024-06-14
Nordea	1 426 000	5,35%	2023-07-06--2024-07-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi tagit över ansvaret för Fjärrvärmeavtalet från Belsanders.

Numer fakturerar Norrtälje Energi direkt till Venus9. Monica mäter varje månad butikens förbrukning och fakturerar Akeba månatligen deras andel av kostnaden.

Gerd har pysslat om föreningens blommor och vi har fått det helt och rent på vår innergård.

Samtliga bostadsrättsinnehavare är kvar sedan förra året.

Förvaltning

Under året har föreningen haft hjälp med den ekonomiska förvaltningen av firma BF Bok, Birgitta Björling.

Revisor Elenor Brunnberg har utsetts till ordinarie revisor.

Nyckeltal:

- " Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt 579kr/kvm
Uträkning: Årsavgifter/Antal kvm upplåtna med bostadsrätt
- " Skuldsättning per kvm 6.453:00 kronor per kvadratmeter
Uträkning Lån per den 31 dec / kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt + antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt/lokal
- " Sparande per kvm -23.70kronor per kvadratmeter

Uträkning: Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt + antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt/lokal

" Energikostnad per kvm 155:00 kronor per kvadratmeter

Uträkning: kostnader för värme, el och vatten / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

" Räntekänslighet 11,14

Uträkning: Lån per den 31 dec / årsavgifter

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	316 836	285 379	284 555	284 562
Resultat efter finansiella poster	-290 964	-307 527	-195 334	-261 894
Soliditet, %	75	75	76	77

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 400 000	237 303	-2 235 595
Disposition enl årsstämmbeslut		26 367	-26 367
Årets resultat			-290 964
Vid årets slut	13 400 000	263 670	-2 552 926

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 261 962
årets resultat	-290 964
Totalt	-2 552 926
disponeras för	
avsättning yttre underhållsfond	-26 367
balanseras i ny räkning	-2 526 559
Summa	-2 552 926

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		316 836	285 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		316 836	285 379
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-139 812	-214 077
Övriga externa kostnader	4	-36 937	-23 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 000	-278 000
Summa rörelsekostnader		-454 749	-516 038
Rörelseresultat		-137 913	-230 659
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-153 051	-76 868
Summa finansiella poster		-153 051	-76 868
Resultat efter finansiella poster		-290 964	-307 527
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-290 964	-307 527
Skatter			
Årets resultat		-290 964	-307 527

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 620 000	14 898 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 620 000	14 898 000
Summa anläggningstillgångar		14 620 000	14 898 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 847	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 128	7 746
Summa kortfristiga fordringar		10 975	7 746
Kassa och bank			
Kassa och bank		98 155	235 015
Summa kassa och bank		98 155	235 015
Summa omsättningstillgångar		109 130	242 761
SUMMA TILLGÅNGAR		14 729 130	15 140 761

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	7		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 400 000	13 400 000
Fond för yttre underhåll		263 670	237 303
Summa bundet eget kapital		13 663 670	13 637 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 261 962	-1 928 068
Årets resultat		-290 964	-307 527
Summa fritt eget kapital		-2 552 926	-2 235 595
Summa eget kapital		11 110 744	11 401 708
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 530 000	3 555 000
Leverantörsskulder		14 432	17 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	73 954	166 261
Summa kortfristiga skulder		3 618 386	3 739 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 729 130	15 140 761

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-290 964	-307 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	278 000	278 000
	<u>-12 964</u>	<u>-29 527</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 964	-29 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 229	-4 215
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-95 667	127 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-111 860	93 270
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	-136 860	68 270
Likvida medel vid årets början	235 015	166 745
Likvida medel vid årets slut	98 155	235 015

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

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

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgift lägenhet	316 836	285 379
Summa	316 836	285 379

Not 3 Räntekostnader,lån

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	128 803	76 868
Summa	128 803	76 868

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fjärrvärme	71 004	51 528
Ei	13 830	14 876
Vatten	31 501	29 712
Arrendeavgifter	3 568	3 131
Försäkringspremie	11 214	9 977
Förbrukningsinventarier	599	
Städning och renhållning	6 660	6 355
Reparation/underhåll	266	
Blommor, uteplats	1 702	2 830
Redovisning	14 500	12 910
Övrigt	21 905	11 070
Christer Schultz firma reparation		95 649
SUM	176 749	238 038

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 400 000	17 400 000
	17 400 000	17 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 502 000	-2 224 000
-Årets avskrivning enligt plan	-278 000	-278 000
	-2 780 000	-2 502 000
Redovisat värde vid årets slut	14 620 000	14 898 000
Taxeringsvärde byggnader:	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark:	2 833 000	2 833 000
	13 233 000	13 233 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld uppgår till	3 530 000	3 555 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	4 000 000	4 000 000

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentlig händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fjärrvärme	9 476	9 328
El	1 870	3 086
Löpande bokföring 2023	10 130	7 000
Upplupen ränta	24 248	21 734
Ersättning till revisor	3 000	3 000
Förutbetalda hyresintäkter	25 230	23 334
Arrendeavgift		3 130
Christer Schultz firma		28 649
Christer Schultz firma		67 000
Summa	73 954	166 261

Underskrifter

Norrtälje



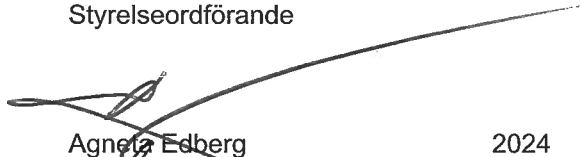
2024

Liselott Myrstrand
Styrelseordförande



2024

Monica Grönlund



2024

Agneta Edberg



2024

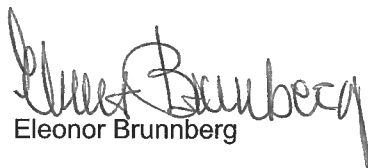
Gerd Stegelbäck



2024

Anders Welin

Min revisionsberättelse har lämnats den



Eleonor Brunnberg

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Venus 9 i Norrtälje,
769625-8867

PM till revisionen för 2023

Räntor och mediakostnader är stora poster i bostadsrättsföreningen.

Kvoten på räntekänsligheten är 11,14 vilket innebär att ni är ganska räntekänsliga om räntan skulle höjas. Belåningen i bostadsrättsföreningen är dock inte så hög vilket har stor betydelse för om räntan trots allt skulle höjas ytterligare. Det ges däremot indikationer på att räntan ska sänkas vilket skulle göra att er räntekänslighet kommer att minska.

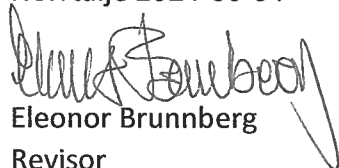
Förra året säkrade ni upp för ökade kostnader genom att höja hyran med 10 %, ett bra beslut.

Att faktureringen till Belsander nu i stället sker från bostadsrättsförening istället för från Belasander till bostadsrättsföreningen, ser nu ut att vara i strukturerat och i ordning.

Jag saknar protokollen under året och dessvärre inte uttala mig om besluten som tagits i bostadsrättsföreningens styrelse har efterföljts.

Det ordnade också upp sig med Christer Schultz som firma och frågetecknet därom är avklarade.

Norrtälje 2024-06-04



Eleonor Brunberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Venus 9 i Norrtälje

Orgnr 769625-8867

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Venus 9 i Norrtälje för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag i mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

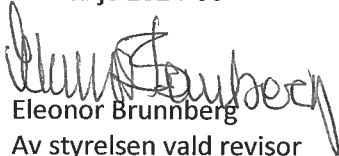
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningen fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje 2024-06-


Eleonor Brunnberg
Av styrelsen vald revisor