



**MBF**

MÅLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF NORRSKENET*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen NORRSKENET

Tid: Måndagen den 26 maj 2025, kl.18:00

Lokal: På Brf Norrskenets innergård i uppsatt tält

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Norrskenet**  
**Org nr 769615-7382**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - tilläggsupplysningar   | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehåller med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                   |            | Vald till stämman |        |
|-------------------|------------|-------------------|--------|
| Sven-Olof Byström | Ordförande | 2025              |        |
| Lars Axelsson     | Ledamot    | 2025              |        |
| Anna Gunhardsson  | Ledamot    | 2026              |        |
| Gabriella Bacs    | Ledamot    | 2025              |        |
| Johan Persson     | Ledamot    | 2026              |        |
| Hans Grawin       | Suppleant  | 2025              |        |
| Lena Nordengren   | Suppleant  | 2025              | avgått |
| Robert Mannbrink  | Suppleant  | 2025              |        |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens medlemmar har möjlighet att träffa styrelsen innan ordinarie styrelsemöten. Mötestiderna finns redovisade på föreningens hemsida.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-23.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Vällingby, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedningen fram till nästa ordinarie stämma valdes Charlotte Byström Ünlü (sammankallande), Susanne Axelsson och Emma Lindgren.

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp; 286 500 kr, i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade fastigheten Miniräknaren 1 i Stockholms kommun den 24 september 2007.  
Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 137 bostäder. I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.  
Den totala boytan är 10 816 kvm. Föreningen disponerar 89 parkeringsplatser, varav 79 är belägna i garage.  
Garageytan är taxerad till 2 042 kvm. Värdeår 2008.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

|       |               |
|-------|---------------|
| 4 st  | 1 rum och kök |
| 52 st | 2 rum och kök |
| 37 st | 3 rum och kök |
| 40 st | 4 rum och kök |
| 4 st  | 5 rum och kök |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Räknestickan 1 (AB Stockholms hem) och Räknestickan 2 (Brf Midnattssolen). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångtor. Andelstalen är fastställda. Föreningens andel av garageanläggningen är 79 av det totala antalet parkeringsplatser i garageanläggningen.

Avtalet om övertagandet av gemensamhetsanläggningen är registrerat av Lantmäteriet. Från den 1 juni 2017 förvaltas anläggningen genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har femton bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan (uppdaterad 2025-01-24). Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 97 829 476 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring AB.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Markservice STHLM AB för snöröjning av marktor samt med DB tak AB för snö- och isröjning av tak.

Avtal är även tecknat med Lafor AB avseende service på bergvärmeanläggningen, med Veterankraft AB avseende trädgårdsskötsel, Renew Service AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt med KEAB Gruppen AB avseende städning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Renoveringsarbetet av fastighetens fasad har avslutats och slutbesiktning är genomförd.
- Innegården och grönytor har återställts och fräschats upp efter avslutad fasadrenovering.
- Uppdatering av nödtelefonisystem i samtliga hissar till 5G har genomförts.
- Ommålning av soprumsdörrar och rökluckor i fasaden har genomförts.
- Extra storstädning av samtliga trapphus och entréer har genomförts.
- I samband med föreningens kontinuerliga brandskyddsarbete (SBA) har en brandsyn genomförts i november 2024 med godkänt resultat.
- En underhållsbesiktning av fastigheten har genomförts och underhållsplanen har uppdaterats.
- Föreningen har genomfört byte av brandvarna i samtliga lägenheter.
- I föreningen har 15 överlåtelse genomförts under året till ett genomsnittligt pris av 34 396 kr per kvadratmeter.
- Två gårdsdagar (en på våren och en på hösten) har genomförts. Medlemmarna har haft möjlighet att slänga grovsopor i inhyrd container i samband med gårdsdagarna.
- Styrelsen har utarbetat en budget för 2025 som innebär att månadsavgiften för lägenheterna samt hyra för garage- och uteparkeringsplatser behålls oförändrade.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

**Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------------------------------------|----|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 10 576 292 | 9 032 307  | 7 602 663  | 7 589 808  |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -1 438 961 | -2 070 939 | -2 564 049 | -2 113 814 |
| Soliditet                                                               | %  | 67         | 68         | 68         | 68         |
| Likviditet                                                              | %  | 268        | 469        | 421        | 488        |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 913        | 774        | 645        | 645        |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 913        | 774        |            |            |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 8 471      | 8 123      | 8 246      | 8 309      |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 10 071     | 9 657      | 9 803      | 9 877      |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 105        | 117        | 116        | 84         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 11,0       | 12,5       | 15,2       | 15,3       |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 11,0       | 12,5       |            |            |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 293        | 256        | 185        | 213        |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 93,36      | 90,48      |            |            |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Energikostnad per kvm inkluderar ej uppvärmning för garaget.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det med-för ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har under året genomfört fasadrenovering för 12,5 mkr vilket bidragit till ökade avskrivningar jämfört med föregående år. Fasadrenoveringen har delvis finansierats genom nytt lån om 6mkr vilket i kombination högre räntesatser inneburit högre räntekostnader.

Föreningens skuldsättning är på en förhållandevis hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Årets totala räntekostnader uppgår till 2,2 mkr (1,6 mkr).

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

**Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 89 230 000      | 132 915 000                   | 5 547 070                           | -3 783 628                     | -2 070 939                |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 645 700                             | -645 700                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               | -701 152                            | 701 152                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | -2 070 939                     | 2 070 939                 |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | -1 438 961                |
| Belopp vid årets utgång                | 89 230 000      | 132 915 000                   | 5 491 618                           | -5 799 115                     | -1 438 961                |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 799 115        |
| Årets resultat      | -1 438 961        |
|                     | <u>-7 238 076</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll (59,70 kr/kvm boyta) | 645 700           |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                    | -212 813          |
| I ny räkning balanseras                                        | -7 670 963        |
|                                                                | <u>-7 238 076</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Resultat enligt resultaträkning | -1 438 961 |
| Dispositioner                   | -432 887   |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Årets resultat efter dispositioner | -1 871 848 |
|------------------------------------|------------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 5 924 505 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

**Resultaträkning**

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

1, 2

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Övriga rörelseintäkter

3

10 576 292  
0

9 032 307  
216 034

**Summa rörelseintäkter**

10 576 292

9 248 341

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Periodiskt underhåll

Övriga externa kostnader

Arvoden och personalkostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

4

5

6

7

-4 042 959  
-212 813  
-478 403  
-351 696  
-4 989 761

-3 950 205  
-701 152  
-346 877  
-333 313  
-4 658 038

**Summa rörelsekostnader**

-10 075 632

-9 989 585

**Rörelseresultat**

500 660

-741 244

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

269 657  
-2 209 278

282 157  
-1 611 852

**Summa finansiella poster**

-1 939 621

-1 329 695

**Resultat efter finansiella poster**

-1 438 961

-2 070 939

**Årets resultat**

-1 438 961

-2 070 939

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i  
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-1 438 961  
212 813  
-645 700

-2 070 939  
701 152  
-645 700

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre  
underhåll**

-1 871 848

-2 015 487

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

321 935 967

314 343 839

Inventarier, verktyg och installationer

10

35 232

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

0

93 999

*Summa materiella anläggningstillgångar*

321 971 199

314 437 838

**Summa anläggningstillgångar**

321 971 199

314 437 838

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

12

3 474

3 352

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

141 161

138 526

Klientmedel i SHB

8 873 685

13 432 890

*Summa kortfristiga fordringar*

9 018 320

13 574 768

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

13

81 922

20 438

*Summa kassa och bank*

81 922

20 438

**Summa omsättningstillgångar**

9 100 242

13 595 206

**Summa tillgångar**

331 071 441

328 033 044

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

89 230 000

89 230 000

Upplåtelseavgifter

132 915 000

132 915 000

Fond för yttre underhåll

5 491 618

5 547 070

*Summa bundet eget kapital*

227 636 618

227 692 070

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 799 115

-3 783 628

Årets resultat

-1 438 961

-2 070 939

*Summa fritt eget kapital*

-7 238 076

-5 854 567

**Summa eget kapital**

220 398 542

221 837 503

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15

87 488 889

103 299 260

**Summa långfristiga skulder**

87 488 889

103 299 260

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15

21 435 371

1 148 512

Leverantörsskulder

286 430

315 475

Skatteskulder

22 298

21 744

Övriga skulder

16

85 499

47 454

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 354 412

1 363 096

**Summa kortfristiga skulder**

23 184 010

2 896 281

**Summa eget kapital och skulder**

331 071 441

328 033 044

# **Kassaflödesanalys**

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

## **Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster

500 660

-741 244

## **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

4 989 761

4 658 038

Erhållen ränta

269 657

282 157

Erlagd ränta

-2 209 278

-1 611 852

3 550 800

2 587 099

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-2 757

-3 526

Ökning/minskning leverantörsskulder

-29 045

-13 130

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

29 915

-109 123

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**3 548 913**

**2 461 320**

## **Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-12 523 123

-11 638

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-12 523 123**

**-11 638**

## **Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

6 000 000

0

Amortering av skuld

-1 523 512

-1 580 677

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**4 476 488**

**-1 580 677**

**Årets kassaflöde**

**-4 497 722**

**869 005**

**Likvida medel vid årets början**

**13 453 329**

**12 584 325**

**Likvida medel vid årets slut**

**8 955 607**

**13 453 330**

## **Tilläggsupplysningar**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).  
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen kommer att omförhandla ett av föreningens lån under hösten 2025.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

|                                           | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                      | 9 874 536                 | 8 368 140                 |
| Hyror parkering (inkl GA garageintäkter)  | 639 495                   | 635 923                   |
| Elavgifter (ladd-el GA)                   | 43 437                    | 30 280                    |
| Övriga hyresintäkter (övernattningsrum)   | 28 140                    | 0                         |
| Övriga intäkter                           | 43 204                    | 32 924                    |
| Brutto                                    | 10 628 812                | 9 067 267                 |
| Hyresförluster vakanser garage            | -44 420                   | -30 000                   |
| Hyresförluster vakanser parkeringsplatser | -8 100                    | -4 960                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>              | <b>10 576 292</b>         | <b>9 032 307</b>          |

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                    | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 636 428                          | 548 983                          |
| Reparationer, löpande underhåll    | 665 479                          | 657 703                          |
| Elavgifter                         | 771 043                          | 926 952                          |
| Uppvärmning                        | 29 004                           | 128 182                          |
| Vatten och avlopp                  | 553 613                          | 445 148                          |
| Renhållning                        | 258 539                          | 231 562                          |
| Försäkringar                       | 191 977                          | 181 650                          |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 265 322                          | 239 151                          |
| Kabel-TV/Internet                  | 338 253                          | 327 156                          |
| Övriga fastighetskostnader         | 67 662                           | 3 695                            |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 265 640                          | 260 023                          |
| <b>Summa driftskostnader</b>       | <b><u>4 042 960</u></b>          | <b><u>3 950 205</u></b>          |

Uppllysning till Uppvärmning och Avgift till gemensamhetsanläggning; Kostnaderna inkluderar ej uppvärmning för garaget. Detta ingår i posten "Avgift till gemensamhetsanläggning".

Uppllysning till Avgift för gemensamhetsanläggning; Investeringen avseende laddstolpar ingår inte i denna post, utan är redovisad som en anläggningstillgång.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                         | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Byte belysning armaturer fasad          | 0                                | 79 131                           |
| Byte belysning armaturer trapphus       | 0                                | 205 646                          |
| Stamrensning                            | 0                                | 105 750                          |
| Ventilationsrengöring och filter        | 0                                | 225 000                          |
| OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) | 0                                | 85 625                           |
| Trall innergård                         | 89 688                           | 0                                |
| Byte frekvens hiss                      | 123 125                          | 0                                |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>       | <b><u>212 813</u></b>            | <b><u>701 152</u></b>            |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hyra av lokal                           | 0                                       | 3 600                                   |
| Förbrukningsinventarier                 | 115 577                                 | 9 689                                   |
| Kontorsmaterial                         | 10 693                                  | 7 293                                   |
| Kommunikation                           | 12 224                                  | 10 952                                  |
| Revision                                | 39 000                                  | 38 100                                  |
| Föreningsmöten                          | 16 785                                  | 12 033                                  |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 166 600                                 | 159 985                                 |
| Övriga förvaltningskostnader            | 45 562                                  | 24 026                                  |
| Konsultarvoden                          | 65 425                                  | 73 420                                  |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 681                                   | 5 730                                   |
| Övriga externa kostnader                | 857                                     | 2 050                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>478 404</b>                          | <b>346 878</b>                          |

Upplysning till Förbrukningsinventarier; I posten ingår kostnader för återställande/uppfräschning av innergården.

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 286 501                                 | 271 250                                 |
| Sociala kostnader                       | 65 195                                  | 62 063                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>351 696</b>                          | <b>333 313</b>                          |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 269 010                                 | 281 922                                 |
| Övriga ränteintäkter              | 647                                     | 235                                     |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>269 657</b>                          | <b>282 157</b>                          |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

|                                                     | <u>2024-12-31</u>         | <u>2023-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 242 795 557               | 242 795 557               |
| Inköp/Aktiveringar (fasadrenovering)                | 12 564 273                | 0                         |
|                                                     | <hr/>                     | <hr/>                     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 255 359 830               | 242 795 557               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -31 651 718               | -26 993 680               |
| Årets avskrivningar                                 | -4 972 145                | -4 658 038                |
|                                                     | <hr/>                     | <hr/>                     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -36 623 863               | -31 651 718               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>218 735 967</u>        | <u>211 143 839</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 103 200 000               | 103 200 000               |
| Utgående planenligt värde                           | 103 200 000               | 103 200 000               |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>321 935 967</u></b> | <b><u>314 343 839</u></b> |
| Taxeringsvärde                                      |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 215 233 000               | 215 233 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 75 000 000                | 75 000 000                |
|                                                     | <hr/>                     | <hr/>                     |
|                                                     | 290 233 000               | 290 233 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 286 000 000               | 286 000 000               |
| Lokaler                                             | 4 233 000                 | 4 233 000                 |
|                                                     | <hr/>                     | <hr/>                     |
|                                                     | 290 233 000               | 290 233 000               |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                                          | <u>2024-12-31</u>    | <u>2023-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 896 380              | 896 380           |
| Årets anskaffningar (laddstolpar GA)                                     | 52 848               | 0                 |
|                                                                          | <hr/>                | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 949 228              | 896 380           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -896 380             | -896 380          |
| Årets avskrivningar                                                      | -17 616              | 0                 |
|                                                                          | <hr/>                | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -913 996             | -896 380          |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>35 232</u></b> | <b><u>0</u></b>   |

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                              | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                  | 93 999            | 82 361            |
| - Inköp - Fasad                              | 12 470 275        | 11 638            |
| - Omklassificering årets anskaffning - fasad | -12 564 274       | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden                  | 0                 | 93 999            |
| Redovisat värde                              | <u>0</u>          | <u>93 999</u>     |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 3 474             | 3 352             |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <u>3 474</u>      | <u>3 352</u>      |

**Not 13 Kassa och Bank**

|                             | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Handelsbanken Affärskonto   | 81 402                                  | 19 919                                  |
| Handkassa                   | 520                                     | 520                                     |
| <b>Summa Kassa och Bank</b> | <u>81 922</u>                           | <u>20 439</u>                           |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 3,11           | 2027-12-29                     | 19 851 149                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 0,94           | 2028-12-29                     | 20 153 723                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 0,72           | 2025-10-29                     | 20 006 711                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,71           | 2027-11-30                     | 20 383 700                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,32           | 2026-11-30                     | 22 903 977                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,19           | 2028-12-30                     | 5 625 000                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                                                                |                |                                | 108 924 260                        |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -1 648 512                         |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -19 786 859                        |
| <b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                   |                |                                | 87 488 889                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 100 681 700                        |

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

|                                                                                                   | <u>2024-12-31</u>  | <u>2023-12-31</u>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                    |                    |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 120 900 000        | 120 900 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>120 900 000</b> | <b>120 900 000</b> |

**Eventualförpliktelser**

*Övriga eventualförpliktelser*

Inga eventualförpliktelser finns.

Not 16 Övriga skulder

|                                                   | <u>2024-12-31</u>    | <u>2023-12-31</u>    |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Övrigaskulder (Ofakturerat delägarförvaltning GA) | 84 067               | 47 454               |
| Skulder till MBF                                  | 1 432                | 0                    |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>          | <b><u>85 499</u></b> | <b><u>47 454</u></b> |

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Sven-Olof Byström  
Ordförande

Lars Axelsson  
Ledamot

Anna Gunhardsson  
Ledamot

Gabriella Bacs  
Ledamot

Johan Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**SVEN BYSTRÖM** Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 08:31:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN OLOF BYSTRÖM

Sven Byström

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 89.253.121.20

**LARS AXELSSON** Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 08:54:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS AXEL AXELSSON

Lars Axelsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 89.253.121.41

**ANNA GUNHARDSON** Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:48:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA INGER SOFIA  
GUNHARDSSON

Anna Gunhardson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 194.15.212.33

**GABRIELLA BACS** Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:09:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GABRIELLA BACS

Gabriella Bacs

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 89.253.121.36

JOHAN PERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:58:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN FREDRIK PERSSON

Johan Persson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.213.119.196

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-02 08:48:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.99

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Norrskenet, org.nr 769615-7382

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Norrskenet för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Norrskenet för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

EMIL NILSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-02 08:49:08 UTC***

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.99

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse för Gemensamhetsanläggning (GA)

Under fastigheterna finns ett gemensamt garage för såväl vår egen förening som för grannföreningarna Brf Norrskenet och AB Stockholmshem. En gemensamhetsanläggning (GA) har bildats efter beslut av Lantmäteriverket den 1 juni 2017 för Brf Midnattssolen, Brf Norrskenet och AB Stockholmshem omfattande garage, markparkeringar samt gemensamma kör- och gångtytor. Anläggningen förvaltas från den 1 juni 2017 genom delägarförvaltning. I beslutsgruppen för delägarförvaltningen är samtliga parter representerade. Beslutsgruppen handlägger frågor gällande utförande och drift av GA. Under året har beslutsgruppen träffats vid fyra tillfällen.

I beslutsgruppen för delägarförvaltningen ingår

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| William Larson          | Brf Midnattssolen             |
| Sven Skogwik            | Brf Midnattssolen             |
| Gabriella Bacs          | Brf Norrskenet                |
| Hans Grawin             | Brf Norrskenet                |
| Ladan O'Daway           | Stockholmshem (till aug 2024) |
| Abdollah Hossein Athari | Stockholmshem (fr aug 2024)   |
| Hicret Kavak            | Stockholmshem (fr aug 2024)   |

Ett avtal om delägarförvaltning mellan parterna i gemensamhetsanläggningen har tecknats. Brf Midnattssolen ansvarar för den ekonomiska förvaltningen av GA. I den ekonomiska förvaltningen ingår inte garageintäkter, kösystem, hyreskontrakt för garageplatser inkl. uppsägningar samt kontrakt för parkeringsplatser inkl. uppsägningar. Dessa frågor hanteras av vardera part. För de gemensamma kostnaderna för GA gäller självkostnadsprincipen. Fördelning av kostnader för GA sker efter fastställda andelstal. Eventuellt överskott ska fördelas proportionellt i förhållande till parternas andelstal. För arbetet med den ekonomiska förvaltningen utgår en ersättning med  $\frac{3}{4}$  prisbasbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA. Kameraövervakning vid entré och infart har installerats.

Under 2018 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- Utbyte av befintligt skalskydd med nycklar har ersatts med Aptus nyckelbrickor och fjärrsändare.
- All belysningsarmatur har bytts ut i syfte att förbättra ljuset i garaget samt att minska energikostnaden då de nya armaturerna är av LED-typ. Samtidigt byttes detektorer för att tända belysning från ljuddetektorer till rörelsedetektorer, vilket innebär att nu släcks belysningen när ingen vistas i garaget.
- Garageporten har genomgått en total renovering efter att den blivit svårt skadad i samband med inbrott i garaget.
- Genom bidrag från Naturvårdsverket och deras program Klimatklivet har GA-föreningen erhållit bidrag på 50 procent av kostnaden i samband med att vi installerat 3 st laddstolpar med 6 laddplatser. Leverantör är Vattenfall InCharge.
- GA styrelsen beslutade också att för att motverka flera skador och inbrott montera 2 st videokameror i garaget. Dessa ligger online och bilderna sparas på server hos Safeteam.
- Under året har åtgärder vidtagits för att reparera portar och lås efter skadegörelse. En ombyggnad av den yttre låsstolpen har gjorts, genomgång och justering av fläktsystemet i garaget, uppsättning av farthinder. Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

Under 2019 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- En hel del reparationsarbeten har gjorts i garaget. Samtliga pelare har slipats och målats om.
- Ett 80-tal trasiga isolerplattor har bytts ut. Även skadade väggar har åtgärdats.
- På grund av upptäckt läckage kring rökluckorna under Stockholms Hems fastighet har arbete påbörjats för att åtgärda fuktskadorna. Arbetet avslutades i början av 2020.

Under 2020 har

- Ytterligare 12 laddstolpar har installerats och delfinansierats via Naturvårdsverkets Klimatklivet. Detta arbete utfördes efter semesterperioden. I garaget finns nu 18 laddstolpar installerade. Vid årsskiftet 2021/2022 var 11 platser uthyrda.

Under 2021 har

- Löpande underhåll i garaget har genomförts.

Under 2022 har

- Arbete har genomförts för att få en fungerande nödbelysning.
- Montage har skett av klämskydd mellan garageport och vägg.

Under 2023 har

- nödbelysningen i garaget justerats och led-lampor installerats.

Under 2024 har

- antalet laddplatser utökats till totalt 24 st.

Löpande underhåll i garaget har genomförts.

Vid årsskiftet 2024/2025 var 14 elplatser uthyrda.

Under 2024 har GA-föreningen haft 4 möten.

GA-föreningen har för 2025 tecknat följande avtal med entreprenörer

| <i>Verksamhet</i>                  | <i>Entreprenör</i>  | <i>Avtalstid</i>             |
|------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Skötsel och städning av garage     | Aimo Park Sweden AB | 1/1 - 31/12 2025             |
| Garageporten                       | UNA-portar          | 1/1 - 31/12 2025             |
| Skalskydd Aptus system             | Safeteam            | 1/1 - 31/12 2025             |
| Ventilation inkl filterbyte        | Franska Bukten AB   | 1/1 - 31/12 2025             |
| Underhåll av gräs och trädgårdsyta | Stockholmshem       | Tills vidare                 |
| Kameraövervakning                  | Safeteam            | 1/1 - 31/12 2025             |
| Laddstolpar                        | Vattenfall Incharge | tills vidare, ett år i taget |
| Leverans av fjärrvärme             | Brf Midnattssolen   | tills vidare                 |
| Leverans av el energi              | Fortum              | 1/7 2022 - 30/9 2025         |
| Leverans av el nätavtal koncession | Ellevio             | tills vidare                 |
| Administration                     | Brf Midnattssolen   | tills vidare                 |

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2024 uppgår till 668 181 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem      194 267 kr

Brf Norrskenet          318 170 kr

Brf Midnattssolen      155 744 kr

Av resultaträkningen, samt tillhörande noter, framgår kostnaderna fördelade på olika kostnadsslag.

| <b>Resultaträkning</b>                    | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                    |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                           | 1          | 668 181                           | 500 056                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>              |            | <b>668 181</b>                    | <b>500 056</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                           | 2          | -492 439                          | -455 806                          |
| Övriga externa kostnader                  | 3          | -133 863                          | -22 208                           |
| Arvoden och personalkostnader             | 4          | -41 879                           | -22 042                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>             |            | <b>-668 181</b>                   | <b>-500 056</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Finansiella poster</b>                 |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 0                                 | 0                                 |
| Räntekostnader                            |            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>           |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>                     |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |

## Tilläggsupplysningar

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 1 Nettoomsättning

|                              | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Hyror parkering              | 58 500                           | 50 900                           |
| Uppvärmningsavgifter         | 112 902                          | 84 946                           |
| Elavgifter                   | 92 419                           | 64 425                           |
| Övriga intäkter              | 404 360                          | 299 785                          |
| Brutto                       | 668 181                          | 500 056                          |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b><u>668 181</u></b>            | <b><u>500 056</u></b>            |

#### Not 2 Driftskostnader

|                                 | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel               | 22 519                           | 20 626                           |
| Reparationer, löpande underhåll | 90 496                           | 147 770                          |
| Elavgifter                      | 204 327                          | 177 130                          |
| Uppvärmning                     | 112 902                          | 84 946                           |
| Försäkringar                    | 62 195                           | 25 335                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b><u>492 439</u></b>            | <b><u>455 807</u></b>            |

Upplysning om försäkringar; kostnaden periodiseras fr.o.m. år 2023, varför detta påverkar kostnaden 2023.

**Not 3      Övriga externa kostnader**

|                                                                 | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                                         | 112 442                                 | 0                                       |
| Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4) | 1 096                                   | 4 208                                   |
| Övriga externa tjänster                                         | 20 325                                  | 18 000                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                           | <b>133 863</b>                          | <b>22 208</b>                           |

**Not 4      Arvoden och personalkostnader**

|                                                     | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode övrigt                                       | 38 000                                  | 20 000                                  |
| Sociala kostnader (adm avg - tillsammans med not 3) | 3 879                                   | 2 042                                   |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b>             | <b>41 879</b>                           | <b>22 042</b>                           |