

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden*

769636-0895

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Haninge Kolartorp 2:15, 2:99, 4:86, 4:95, 2:33, 2:97 och 2:103.

Föreningen är civilrättslig ägare till fastigheterna Haninge Kolartorp 4:5, 2:20 och 2:104.

Under år 2021 - 2022 har 11 lägenheter tillträtts. Under år 2023 - 2024 har 3 lägenheter tillträtts. Vid årsredovisningens undertecknande är det 14 lägenheter som är tillträdna.

Under 2024 har 1 överlåtelse registrerats.

Föreningen äger och förvaltar samtliga aktier i Haninge Skender AB, org.nr. 559004-4813.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 mars 2019.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	469	253	298	89
Resultat efter finansiella poster	-189	-92	-68	-193
Soliditet %	68	72	70	70
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	322	188		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	8	44		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0	0		
Sparande (kr) per kvadratmeter	93	37		
Räntekänslighet %	0	0		

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	45 266 250	4 245 000	-892 637	-91 593
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-91 593	91 593
Inbetalda insatser	6 695 000	1 800 000		
Årets resultat				-188 648
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 961 250</b>	<b>6 045 000</b>	<b>-984 230</b>	<b>-188 648</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-984 230
Årets resultat	-188 648
<i>Summa</i>	<i>-1 172 878</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-1 172 878
<i>Summa</i>	<i>-1 172 878</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	468 525	252 809
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>468 525</b>	<b>252 809</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-113 306	-64 935
Övriga externa kostnader	4	-217 716	-68 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 132	-211 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-655 154</b>	<b>-344 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-186 629</b>	<b>-91 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 019	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 019</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-188 648</b>	<b>-91 593</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-188 648</b>	<b>-91 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-188 648</b>	<b>-91 593</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 095 418	33 053 701
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 517 045	20 415 849
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>69 612 463</i>	<i>53 469 550</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 400 000	11 400 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 012 463</b>	<b>64 869 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 026	185 574
Övriga fordringar		1 670 070	2 300 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 875	38 068
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 720 971</i>	<i>2 523 642</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 227 701	334 669
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 227 701</i>	<i>334 669</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 948 672</b>	<b>2 858 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 961 135</b>	<b>67 727 861</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	58 006 250	49 511 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>58 006 250</i>	<i>49 511 250</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-984 230	-892 637
Årets resultat	-188 648	-91 593
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 172 878</i>	<i>-984 230</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 833 372</b>	<b>48 527 020</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	26 850 434	19 140 434
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 850 434</b>	<b>19 140 434</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	222 918	24 060
Aktuella skatteskulder	10 760	21 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 651	14 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>277 329</b>	<b>60 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>83 961 135</b>	<b>67 727 861</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-186 629	-91 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	324 132	211 024
Erlagd ränta	-2 019	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>135 484</i>	<i>119 431</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	802 671	-127 593
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	7 926 922	-12 779
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 865 077</b>	<b>-20 941</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 467 045	-3 818 906
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 467 045</b>	<b>-3 818 906</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	8 495 000	4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 495 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>893 032</b>	<b>160 153</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>334 669</b>	<b>174 516</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 227 701</b>	<b>334 669</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>	<b>Procent</b>
Stomme och grund	200 år	0,5
Rör, värme, ventilation	50 år	2,0
El	40 år	2,5
Fasad	50 år	2,0
Fönster	50 år	2,0
Yttertak	40 år	2,5

##### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	468 526	252 809
		<b>468 526</b>	<b>252 809</b>

  

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Reparationer	34 838	11 276
	Vatten och avlopp	11 729	9 112
	Avfallshantering	3 673	4 249
	Fastighetsförsäkringar	41 875	40 298
	Fastighetsskatt	21 191	0
		<b>113 306</b>	<b>64 935</b>

  

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Programvaror	1 441	417
	Redovisningstjänster	113 885	45 026
	Konsultarvoden	96 439	19 375
	Bankkostnader	2 805	2 373
	Övriga externa kostnader	3 146	1 253
		<b>217 716</b>	<b>68 444</b>

  

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 997 390	33 997 390
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	32 365 849	0
	Utgående anskaffningsvärden	66 363 239	33 997 390
	Ingående avskrivningar	-943 689	-732 665
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-324 132	-211 024
	Utgående avskrivningar	-1 267 821	-943 689
	<b>Redovisat värde</b>	<b>65 095 418</b>	<b>33 053 701</b>

*UNDERSKRIFTER*

Haninge

Musa Sener  
Styrelseordförande  
2025-05-22

Selim Samanci  
Styrelseledamot  
2025-05-22

Ferhan Fahri Mustafa  
Styrelseledamot  
2025-05-22

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-22

Majka Jung  
Revisor