

Årsredovisning 2021

BF NORRGÅRD U.P.A.

702001-5470



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF NORRGÅRD U.P.A.

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Eldaren 2 för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1918-04-27. Nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-28.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 1918-05-08 och består av två flerbostadshus med tillhörande tomtmark på Tomtebogatan 15. Fastigheten byggdes 1907 och har värdeår 1983.

Föreningen har 40 lägenheter om totalt 2 368 kvm och 4 lokaler om 211 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret samt Folksam (genom Bostadsrätterna). I den senare försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Marie Frost	Ordförande
Carl Johan Stening	Styrelseledamot
Johannes Lernberg	Styrelseledamot
Alexander Lindeskog	Styrelseledamot
Sarah Ankergård	Styrelseledamot
Lisa Boström	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Anne Ingersdotter Kempny, Unni Hansson, Hans Rosenström.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två av ledamöterna i förening.

REVISORER

Jan Kempny Internrevisor
Johan Frykholm Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1983/84	El, tak, avloppsstammar, fönsterbyte, balkonger
2009, 2016, 2021	Spolning/Inspektion av stammar
2010, 2019	Fönster, bättringsmålning/renovering
2011	Gårdsrenovering inkl dagvattensystem, målning av yttertak
2012	Ventilationssystem åtgärder
2013	Balkonger, uppförande av nya samt renovering av tidigare
2013	Byte av takfönster
2014	Hissbyte (gathus)
2015	Tvättstuga, tryckstegringspump vatten
2017	Uppdatering taksäkerhet
2018	Renovering av trapphus och entrépartier, branddörrar, hissbyte (gårdshus)
2018	Installation av säkerhetsdörrar
2018	Installation av fibernät
2019	Rensning av ventilationskanaler, OVK
2019	Energideklaration och radonmätning, införande av temperaturövervakningssystem
2020, 2021	Hissåtgärder (gathus)

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Bättringsmålning av tak
	Innergård, dagvattensystem
	Reparation av vädringsbalkong gatuhus
	Tvättstuga, upprustning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband	Bahnhof
TV	Tele2

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under året har föreningen påbörjat arbete med ny hemsida via Bostadsrätterna som publicerats i början av 2022.

Ordningsregler och renoveringsregler har uppdaterats och förtydligats avseende hissanvändning samt medlemmarnas ansvar för fiber- och kabelTV-utrustning i lägenheterna.

Brandskyddet har uppdaterats genom att brandsläckare bytts ut och kompletterats.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningens resultat för år 2021 är 303 tkr, jämfört mot 334 tkr föregående år. Resultatet har minskat främst på grund av ökade driftskostnader, framför allt relaterat till el, vatten och fjärrvärme där vi ser en kostnadsökning på totalt 17% jämfört med föregående år.

De finansiella kostnaderna har dock fortsatt varit låga tack vare det gynnsamma ränteläget, något vi inte kan räkna med på längre sikt. Under året har detta möjliggjort extra amorteringar på föreningens lån, på vilka totalt 400 tkr amorterats. Dessutom har två medlemmar valt att betala av det individuella lånet under året. Föreningen har därigenom fått in 184 tkr, beloppet har amorterats i sin helhet. De individuella lånen utgjorde vid årets slut 8% av föreningens lån. Aktuella lånebelopp framgår av not 15 samt bilaga 1.

Mot bakgrund av främst ökade driftskostnader, vilka vi inte ser kommer att minska, har beslut fattats om en viss höjning av årsavgifterna för 2022 (5% på den gemensamma delen av avgiften).

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal har skett under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 785	1 722	1 805	1 733
Resultat efter fin. poster, tkr	303	334	-671	-5 501
Soliditet, %	82,15	81,47	-16,47	-10,48
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	0,85	0,95	0,59
Genomsnittlig årsavgift/kvm bostadsrättsyta	583	566	558	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	5307	5451	5576	5657

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	99	-	-	99
Upplåtelseavgifter	1 227	-	-	1 227
Fond, yttre underhåll	1 173	-	304	1 477
Uppskrivningsfond	67 563	-	-	67 563
Direkt kapitaltillskott	2 108	-	184	2 292
Balanserat resultat	-6 818	334	-337	-6 821
Årets resultat	334	-334	303	303
Eget kapital	65 686	0	454	66 140

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 821
Årets resultat	303
Totalt	-6 518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	304
Reservering balkongfond	34
Balanseras i ny räkning	-6 856
	-6 518

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 785	1 722
Rörelseintäkter		89	112
Summa rörelseintäkter		1 874	1 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 087	-954
Övriga externa kostnader	7	-85	-90
Personalkostnader	8	-92	-120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210	-210
Summa rörelsekostnader		-1 475	-1 375
RÖRELSERESULTAT		399	459
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-96	-125
Summa finansiella poster		-96	-125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303	334
ÅRETS RESULTAT		303	334

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	79 708	79 915
Maskiner och inventarier	11	25	29
Summa materiella anläggningstillgångar		79 733	79 944
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 736	79 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37	97
Övriga fordringar	13	9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	51
Summa kortfristiga fordringar		103	148
Kassa och bank			
Kassa och bank		937	772
Summa kassa och bank		937	772
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 041	920
SUMMA TILLGÅNGAR		80 777	80 867

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 618	3 434
Uppskrivningsfond		67 563	67 563
Fond för yttre underhåll		1 477	1 173
Summa bundet eget kapital		72 658	72 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 821	-6 818
Årets resultat		303	334
Summa fritt eget kapital		-6 518	-6 483
SUMMA EGET KAPITAL		66 140	65 686
Avsättningar			
Avsättningar		221	188
Summa avsättningar		221	188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 460	13 844
Summa långfristiga skulder		13 460	13 844
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	400
Leverantörsskulder		104	79
Skatteskulder		11	29
Övriga kortfristiga skulder		0	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	642	613
Summa kortfristiga skulder		956	1 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 777	80 867

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Norrgård u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Avgift bredband	126	114
Avgift individuella lån	76	94
Balkongavgift	11	11
Erhållna statliga bidrag	0	6
Hysesintäkter, lokaler	381	373
Årsavgifter, bostäder	1 244	1 215
Övriga intäkter	35	21
Summa	1 874	1 834

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	24	18
Fastighetskötsel	51	54
Snöskottning	26	4
Städning	43	40
Trädgårdsarbete	12	2
Summa	157	119

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	168	125
Summa	168	125

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	58	42
Sophämtning	41	36
Uppvärmning	357	309
Vatten	59	52
Summa	515	440

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	81	81
Fastighetsförsäkringar	26	25
Fastighetsskatt	102	101
Kabel-TV	38	63
Summa	247	270

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	41	53
Bankkostnader	3	5
Förbrukningsmaterial	1	24
Konsultkostnader	17	0
Revisionsarvoden	1	0
Övriga förvaltningskostnader	23	8
Summa	85	90

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	21	29
Styrelsearvoden	71	92
Summa	92	120

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	96	124
Summa	96	125

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85 270	17 707
Årets inköp	0	67 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 270	85 270
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 355	-5 149
Årets avskrivning	-207	-207
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 562	-5 355
Utgående restvärde enligt plan	79 708	79 915
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	67 867	67 867
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 514	33 514
Taxeringsvärde mark	67 867	67 867
Summa	101 381	101 381

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>40</u>	<u>40</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10	-6
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14</u>	<u>-10</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>25</u></u>	<u><u>29</u></u>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	3	3
Summa	3	3
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9	0
Summa	9	0
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	13	13
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	14	15
Kabel-TV	13	0
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14
Summa	58	51

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-11-24	0,39 %	5 085	5 468
Nordea Hypotek	2022-09-23	0,41 %	1 566	1 766
Nordea Hypotek	2022-06-22	0,40 %	2 509	2 509
Nordea Hypotek	2022-07-13	0,44 %	4 500	4 500
Summa			13 660	14 244
Varav amorteras inom 12 mån			200	

FÖRDELNING LÅN	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamma	12 567 (92%)	12 907 (90,6%)
Individuella	1 092 (8%)	1 337 (9,4%)
Summa	13 659	14 244

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	22	21
Beräknat revisionsarvode	1	1
El	8	4
Förutbetalda avgifter/hyror	466	460
Uppvärmning	54	41
Utgiftsräntor	2	4
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	72
Summa	642	613

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 278	15 278
Summa	15 278	15 278

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

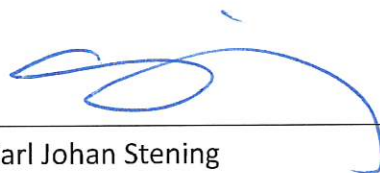
Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 05

Ort och datum



Alexander Lindeskog
Styrelseledamot



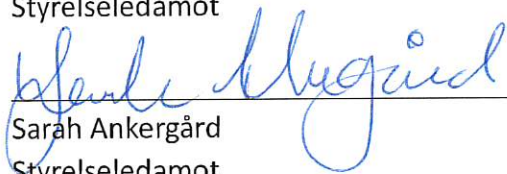
Carl Johan Stening
Styrelseledamot



Johannes Lernberg
Styrelseledamot

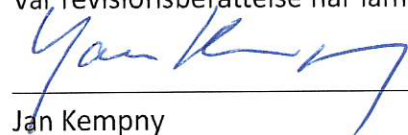


Marie Frost
Ordförande

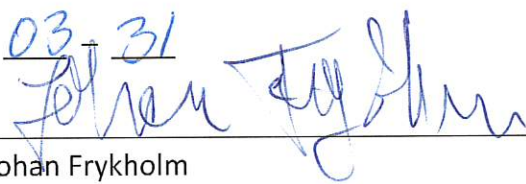


Sarah Ankergränd
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 31



Jan Kempny
Internrevisor



Johan Frykholm
Internrevisor

Bilaga 1

Fördelning av de individuella lånen 2021-12-31

Lägenhet	Andel (%)	Lånebelopp
4	4,1716	45 570
5	0,0000	-
6	8,1900	89 467
7	2,8333	30 951
8	5,3880	58 858
9	0,0000	-
10	7,0090	76 565
11	0,0000	-
12	5,4234	59 245
13	8,9239	97 484
14	0,0000	-
15	0,0000	-
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	0,0000	-
19	0,0000	-
20	5,4432	59 460
21	0,0000	-
22/23	0,0000	-
24	8,0646	88 096
25	5,5019	60 102
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	0,0000	-
29	0,0000	-
30	5,0584	55 257
31	0,0000	-
32/33	0,0000	-
34	3,0570	33 394
35	3,5790	39 097
36	5,3529	58 474
37	0,0000	-
38	0,0000	-
39	3,6693	40 083
40	0,0000	-
41	5,7492	62 803
42/43	0,0000	-
44	0,0000	-
45	0,0000	-
46	12,5853	137 480
	100,000	1 092 386