

# Årsredovisning 2020

BF NORRGÅRD UPA

702001-5470



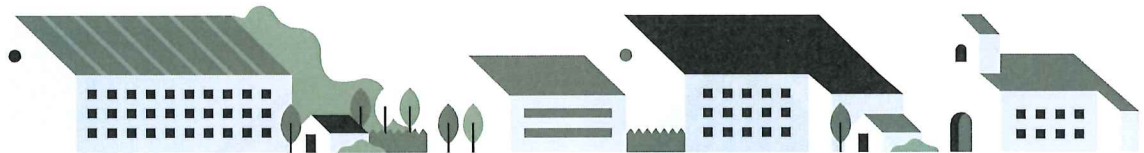
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF NORRGÅRD UPA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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.

# 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
Boel Nermark	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**

Årets föreningsstämma senarelades p g a pandemin och hölls 2020-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1983/84	El, tak, avloppsstammar, fönsterbyte, balkonger
2009, 2016	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	Hissåtgärder (gathus)

### PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Stamspolning
------	--------------

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning (t o m 2020-06-30)	Förvaltning i Östersund AB
Ekonomisk förvaltning (fr o m 2020-07-01)	Nabo
Bredband	Bahnhof
TV	Comhem

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vid föreningsstämman fattades beslut om rökförbud på innergårdarna samt i och runt portarna. Detta har verkställts och ordningsreglerna är uppdaterade.

Nya utemöbler har införskaffats till innergården.

Antalet matavfallskärl har utökats efter behov. Det är glädjande att se att många medlemmar sorterar sitt avfall, det vinner vi på både ekonomiskt och miljömässigt.

Styrelsen har under året undersökt om en investering i solceller skulle vara intressant för föreningen. Beslut har fattats om att inte gå vidare med den frågan i nuläget på grund av att större renovering av taken ligger för nära i tid (inom 10-15 år).

Styrelsen har även undersökt alternativet att teckna bostadsrättstillägg gemensamt i föreningen, men inte funnit det tillräckligt fördelaktigt. Det är viktigt att alla medlemmar själva har ett sådant tillägg tecknat till sin hemförsäkring.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Föreningens resultat för år 2020 är 334 406 kr, jämfört mot -670 711 kr föregående år. Skillnaden i resultat hänförs sig främst till minskade driftkostnader i form av besiktning och reparationer kopplat till den renovering som genomfördes till största delen under 2018.

Tre medlemmar har valt att betala av det individuella lånet under året. Föreningen har därigenom fått in 151 372 kr, hela beloppet har amorterats. De individuella lånen utgjorde vid årets slut 9,4% av föreningens lån. Aktuella lånebelopp framgår av not 16 samt bilaga 1. Utöver ovanstående har föreningen under året amorterat 368 628 kr.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under året har föreningen bytt leverantör för den ekonomiska förvaltningen till Nabo.



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 816	1 805	1 733	1 687
Resultat efter fin. poster	334	-671	-5 501	259
Soliditet, %	81,47	-16,47	-10,48	-26,40
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	0,95	0,59	0,43
Genomsnittlig årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	566	558	557	538
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	5 451	5 576	5 657	3 755

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	99	-	-	99
Upplåtelseavgifter	1 227	-	-	1 227
Fond, yttre underhåll	868	-	304	1 173
Uppskrivningsfond	0	67 563	-	67 563
Direkt kapitaltillskott	1 957	-	151	2 108
Balanserat resultat	-5 810	-671	-337	-6 818
Årets resultat	-671	671	334	334
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 330</b>	<b>67 563</b>	<b>453</b>	<b>65 686</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 818
Årets resultat	334
Totalt	<u>-6 483</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	304
Reservering balkongfond	33
Balanseras i ny räkning	-6 821
	<u><u>-6 483</u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 816	1 792
Rörelseintäkter		18	13
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 834</b>	<b>1 805</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-954	-1 932
Övriga externa kostnader	7	-90	-136
Personalkostnader	8	-120	-55
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210	-210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 375</b>	<b>-2 334</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>459</b>	<b>-528</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-125	-142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125</b>	<b>-142</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>334</b>	<b>-671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>334</b>	<b>-671</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	79 915	12 558
Maskiner och inventarier	11	29	33
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 944</b>	<b>12 591</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 947</b>	<b>12 594</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		97	7
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148</b>	<b>65</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		772	528
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>772</b>	<b>528</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>920</b>	<b>593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 867</b>	<b>13 187</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 434	3 282
Uppskrivningsfond		67 563	0
Fond för yttre underhåll		1 360	1 023
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 357</b>	<b>4 306</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 818	-5 810
Årets resultat		334	-671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 483</b>	<b>-6 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 874</b>	<b>-2 175</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 844	14 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 844</b>	<b>14 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		400	200
Leverantörsskulder		79	91
Skatteskulder		29	-6
Övriga kortfristiga skulder		28	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	613	513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 149</b>	<b>798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 867</b>	<b>13 187</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Norrgård upa 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Balkongavgift	11	11
Erhållna statliga bidrag	6	0
Hysesintäkt bredband	114	128
Hysesintäkter, lokaler	373	369
Individuella lån	94	76
Årsavgifter, bostäder	1 215	1 181
Övriga intäkter	21	41
<b>Summa</b>	<b>1 834</b>	<b>1 805</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	18	64
Fastighetsskötsel	54	51
Snöskottning	4	47
Städning	40	48
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	0	14
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>223</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	125	978
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>978</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	42	48
Sophämtning	36	34
Uppvärmning	309	334
Vatten	52	54
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>470</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	81	102
Fastighetsförsäkringar	25	23
Fastighetsskatt	101	99
Kabel-TV	63	38
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>261</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	53	64
Bankkostnader	5	7
Förbrukningsmaterial	24	8
Konsultkostnader	0	39
Revisionsarvoden	0	1
Övriga förvaltningskostnader	8	18
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>136</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	29	13
Styrelsearvoden	92	42
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>55</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124	141
Övriga finansiella kostn	0	1
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>142</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	17 707	17 707
Uppskrivning av mark	67 563	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>85 270</b>	<b>17 707</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 149	-4 942
Årets avskrivning	-207	-207
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 355</b>	<b>-5 149</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>79 915</b>	<b>12 558</b>
I utgående restvärde ingår mark med	67 867	304
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 514	33 514
Taxeringsvärde mark	67 867	67 867
<b>Summa</b>	<b>101 381</b>	<b>101 381</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	40	40
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6	-3
Avskrivningar	-4	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10</b>	<b>-6</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29</b>	<b>33</b>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	13	0
Försäkringspremier	9	0
Förvaltning	15	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>58</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-11-24	0,60 %	5 468	5 788
Nordea Hypotek	2021-09-23	0,60 %	1 766	1 966
Nordea Hypotek	2021-06-22	0,65 %	2 509	2 509
Nordea Hypotek	2021-07-13	0,69 %	4 500	4 500
<b>Summa</b>			<b>14 244</b>	<b>14 564</b>

Varav amorteras inom 12 månader

400

FÖRDELNING LÅN	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamma	12 907 (90,6%)	13 203 (89,4%)
Individuella	1 337 (9,4%)	1 561 (10,6%)
<b>Summa</b>	<b>14 244</b>	<b>14 764</b>

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräkn arvode bokslut	66	0
Beräkn arvode revision	1	0
Beräknade uppl. sociala avifter	21	0
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	460	0
Uppvärmning	41	0
Utgiftsräntor	4	0
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	513
<b>Summa</b>	<b>613</b>	<b>513</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 278	15 278
<b>Summa</b>	<b>15 278</b>	<b>15 278</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2021-04-16

Ort och datum

Marie Frost

Marie Frost  
Ordförande

Carl Johan Stening

Carl Johan Stening  
Styrelseledamot

Johannes Lernberg

Johannes Lernberg  
Styrelseledamot

Alexander Lindeskog

Alexander Lindeskog  
Styrelseledamot

Sarah Ankergrd

Sarah Ankergrd  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31

Jan Kempny

Jan Kempny  
Internrevisor

Johan Frykholm

Johan Frykholm  
Internrevisor



## Bilaga 1

## Fördelning av de individuella lånen 2020-12-31

Lägenhet	Andel	Lånebelopp
4	3,5693	47 714
5	0,0000	-
6	7,0075	93 677
7	2,4242	32 407
8	4,6101	61 628
9	0,0000	-
10	5,9970	80 169
11	0,0000	-
12	4,6404	62 033
13	7,6355	102 072
14	0,0000	-
15	0,0000	-
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	0,0000	-
19	0,0000	-
20	4,6573	62 259
21	0,0000	-
22/23	0,0000	-
24	6,9002	92 243
25	4,7075	62 931
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	0,0000	-
29	0,0000	-
30	4,3280	57 858
31	0,0000	-
32/33	0,0000	-
34	2,6156	34 966
35	3,0623	40 937
36	4,5800	61 226
37	4,1803	55 883
38	0,0000	-
39	3,1395	41 970
40	0,0000	-
41	4,9191	65 759
42/43	0,0000	-
44	10,2579	137 129
45	0,0000	-
46	10,7682	143 950
	100,000	1 336 810

