



Årsredovisning 2016

Bf Norrgård u p a

Org. 702001-5470

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Bf Norrgård u p a, Tomtebogatan 15, 113 39 Stockholm
Mail: bfnorrgard@gmail.com
Hemsida: www.bfnorrgard.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Eldaren 2 i Stockholms kommun förvärvades 1918-05-08.

Fastigheten består av två flerbostadshus med tillhörande tomtmark på adress Tomtebogatan 15. Fastigheten byggdes 1907 och har värdeår 1983.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 581 kvm, varav 2 368 kvm utgör lägenhetsyta och 213 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Samtliga 40 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är inte frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

Zip Trading Overseas AB, avtal till 2019-12-31.
Hår Transparent HB, avtal till 2019-09-30 och
Clarence Klättborg avtal till 2017-12-31.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte/spolning	1989/2009
Fönsterbyte/bättringsmålning	1983/2010
El	1984
Tak/målning	1984/2011
Fasad	2003
Gårdsbjälklag, dagvattensystem	2011
Ventilation, OVK	2012
Balkonger	2013
Takfönster, byte	2013
Renovering av hiss, gathuset	2014
Översyn av avfuktare och torktumlare i tvättstugan	2015
Byte av tryckstegringspump för vatten	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice.

För den **ekonomiska förvaltningen** har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsföreningen registrerades 1918-04-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 49 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 500 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 300 kr. Andrahandsuthyrning beslutas och beviljas av styrelsen. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Frost	ledamot /ordf.
Peter Fagerholm	ledamot
Jonas Söderling	ledamot
Boel Nermark	ledamot
Carl Johan Stening	suppleant
Jörgen Ericsson	suppleant
Emil Baehrendtz	suppleant

Till **revisor** har Johan Frykholm och Jan Kempny valts. Till revisorssuppleant har Voria Fattahi valts.

Valberedningen består av Unni Hansson och Anne Ingersdotter Kempny.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Fastighetsskötsel

Avtal har ingåtts med Åkerlunds Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel. Tjänsten är motsvarande som tidigare och innebär bland annat att fastighetsskötare går igenom fastigheten en gång varannan vecka.

Avfallshantering

Matavfallssortering infördes i föreningen under

början av året (fr.o.m. andra kvartalet). Detta innebär en möjlighet till sänkta kostnader för föreningen då kostnaden för övrigt hushållsavfall är viktbaserad (matavfall exkluderas). Vi uppmanar alla medlemmar att sortera matavfallet för att ytterligare kunna sänka föreningens kostnader för avfallshantering.

Snöskottning

Föreningen har under 2015 och 2016 prövat att använda ett så kallat bevakningsavtal för snöskottning av våra tak. Detta innebär att ansvaret för eventuella olyckor om snö och is skulle falla från taket övertas av entreprenören. Efter att ha drabbats av stora kostnader i samband med extremt snöfall kommer dock avtalet att förändras för att begränsa kostnaderna framöver.

Kabel-TV och bredband

Nytt avtal (3 år) har, i enlighet med stämmobeslut, tecknats med ComHem avseende digital-TV (basutbud) samt bredband (100 Mbit/s). Avtalet löper från halvårsskiftet och innebär en ökad kostnad om ca 100 kr per månad och lägenhet jämfört med tidigare avtal (vilket avsåg enbart bredband 50 Mbit/s).

Hiss

Föreningen har under året belastats med kostnader för reparation av inredningen i gathuset's hiss. Skadorna var orsakade av hantverkare i samband med lägenhetsreoveringar. Med anledning av detta har föreningen sett över rutinerna för ombyggnader. Vi påminner om att du som medlem är ansvarig för alla eventuella skador som orsakas av hantverkare som du anlitar. Tillstånd för reovering ska sökas hos styrelsen. Hissen får inte användas för transport av skrymmande materiel i samband med ombyggnader eller flytt.

Gemensamma utrymmen

Upprustning av styrelserum och tidigare grovsoprum har genomförts under året. Det tidigare grovsoprummet används nu som förråd för bland annat trädgårds- och städmaterial.

Avloppsstammar

Spolning och inspektion av avloppsstammarna har genomförts under året. Inga akuta brister konstaterades. Enligt bedömning från Solna Röranalys finns behov av att renovera stammarna om ca 10 år.

Trapphus

Framtagning av förfrågningsunderlag inför trapphusrenovering har genomförts under hösten. För detta arbete har styrelsen anlitat konsulter (inkl färg- och ljussättningsförslag), dessa kostnader belastar huvudsakligen 2016 års resultat.

Ekonomiskt utfall

Föreningens resultat för år 2016 är 267 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 327 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning, och den har under året ökat jämfört med tidigare år. Räntekostnaden har under 2016 minskat jämfört med tidigare år, och beror på att föreningen under året har omförhandlat ett lån.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 207 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 474 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 474 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 615 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 90 Kkr.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten, vilket i närtid innefattar renovering av trapphusen.

Årsavgifterna höjdes från 1 april 2016 med 1 %.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Reparation inredning hiss
Upprustning styrelserum och grovsoprum
Spolning och inspektion av avloppsstammar
Arbete inför trapphusrenovering

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Dessutom finns en balkongfond med en årlig avsättning om 31 700 kr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Trapphus	2017-2018	3 500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	98 825	1 786 465	1 227 000	144 357	-282 648	327 188
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond				183 180	-183 180	
Avsättning balkongfond				11 400	-11 400	
Balanseras i ny räkning					327 188	-327 188
Kapitaltillskott		90 140				
Årets resultat						266 648
Belopp vid årets utgång	98 825	1 876 605	1 227 000	338 937	-150 040	266 648

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 711	1 724	1 757	1 717	1 720
Resultat efter finansiella poster, Kkr	267	327	-298	-588	-803
Soliditet, %	24,3	22,6	19,3	20,3	21,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	531	584	582	584	587
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 518	4 556	4 630	4 726	4 800
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42	42	42	42	42
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,76	1,67	2,82	3,13	3,76

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-150 040
Årets resultat	266 648
	<hr/>
	116 608
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	220 443
Till balkongfond avsätts	31 700
I ny räkning överföres	-135 535
	<hr/>
	116 608

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 697 323	1 713 525
Övriga rörelseintäkter	3	13 550	10 620
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 710 873	1 724 145
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-939 396	-890 282
Övriga externa kostnader	5	-173 289	-83 144
Personalkostnader	6	-43 092	-35 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 504	-206 504
Summa rörelsens kostnader		-1 362 281	-1 215 084
Rörelseresultat		348 592	509 061
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		158	164
Räntekostnader		-82 101	-182 036
Summa finansiella poster		-81 943	-181 872
Resultat efter finansiella poster		266 649	327 189
Årets resultat		266 649	327 189

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	13 177 311	13 383 815
Summa materiella anläggningstillgångar		13 177 311	13 383 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 180 111	13 386 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	1 410
Övriga fordringar		20 453	20 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 896	30 201
Summa kortfristiga fordringar		75 349	51 906
Kassa och bank		1 786 544	1 171 316
Summa omsättningstillgångar		1 861 893	1 223 222
SUMMA TILLGÅNGAR		15 042 004	14 609 837

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 202 430	3 112 290
Yttre fond	338 937	144 357
Summa bundet eget kapital	3 541 367	3 256 647
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-150 040	-282 648
Årets resultat	266 648	327 189
Summa fritt eget kapital	116 608	44 541
Summa eget kapital	3 657 975	3 301 188
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	10 592 631	10 703 679
Summa långfristiga skulder	10 592 631	10 703 679
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	105 852	85 068
Leverantörsskulder	268 907	41 611
Aktuell skatteskuld	3 800	0
Övriga skulder	1 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 411 639	478 291
Summa kortfristiga skulder	791 398	604 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 042 004	14 609 837

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 592	509 061
Avskrivningar	206 504	206 504
Erhållen ränta mm	158	164
Erlagd ränta	-82 101	-182 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 153	533 693
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	8 864
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-24 853	-4 128
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	227 295	33 282
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-60 242	-24 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 353	547 332
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	90 140	239 316
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering långfristiga lån	-90 264	-174 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124	64 504
Förändring av likvida medel	615 229	611 836
Likvida medel vid årets början	1 171 316	559 480
Likvida medel vid årets slut	1 786 544	1 171 316

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år	1%
Markanläggningar	10-50 år	2-10%
Inventarier och installationer	25 år	4%

Avskrivningar på byggnad 1,5 % av anskaffningsvärdet t o m 2002. Fr o m 2003, 1 %.

Avskrivningar på fastighetsförbättringar 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på datainventarier 30 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Föreningen gör en årlig avsättning med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 272 249	1 383 958
	Hyresintäkt lokaler	310 154	307 220
	Bredband internetanslutning	42 720	0
	Balkongfond	11 400	11 400
	Övriga intäkter	60 800	10 947
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 697 323	1 713 525

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Utdelning försäkring	11 800	10 620
	Övrigt rörelseintäkter	1 750	0
	Summa övriga rörelseintäkter	13 550	10 620

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel, grundavtal	46 693	34 910
	Snöröjning	67 827	4 755
	Städ	53 276	37 141
	Reparation och underhåll	56 063	63 388
	Planerat underhåll	47 000	116 531
	EI	40 407	34 291
	Uppvärmning	309 398	293 902
	Vatten och avlopp	48 621	43 964
	Sophämtning	34 498	32 840
	Kabel-TV och bredband	108 052	82 964
	Sotning	0	15 055
	Fastighetsförsäkring	18 042	17 236
	Fastighetsskatt/-avgift	85 530	80 320
	Övriga driftkostnader	23 989	32 985
	Summa driftkostnader	939 396	890 282

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning, grundavtal	59 824	57 636
	Revisionsarvode	0	2 156
	Konsultarvode*	85 375	0
	Övriga externa kostnader	28 090	23 352
	Summa övriga externa kostnader	173 289	83 144

*Konsultarvode avser arbete med trapphusreovering

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	33 550	20 903
	Arvode intern revisor	-999	998
	Sociala avgifter	10 541	6 253
	Lämnade bidrag och gåvor*	0	7 000
	Summa personalkostnader	43 092	35 154

*Två styrelsemedlemmar har valt att skänka sitt arvode för 2015 till välgörenhet.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	17 706 646	17 706 646		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 706 646	17 706 646		
	Ingående avskrivningar	-4 322 831	-4 116 327		
	Årets avskrivningar	-206 504	-206 504		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 529 335	-4 322 831		
	Utgående redovisat värde	13 177 311	13 383 815		
	Redovisat värde byggnader	12 873 711	13 080 215		
	Redovisat värde mark	303 600	303 600		
	Summa redovisat värde	13 177 311	13 383 815		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	73 481 000 28 741 000	61 060 000 27 576 000		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbet försäkringspremier	5 997	5 798		
	Kabel-TV och bredband	33 464	20 746		
	Övr förutbet kostn o uppl int	15 435	3 657		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 896	30 201		
Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	423 408	340 272		
	Amortering efter 5 år	10 169 223	10 363 407		
	Summa långfristiga skulder	10 592 631	10 703 679		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2017	2016-12-31
	Nordea	2017-06-20	0,43	85 068	2 636 986
	Nordea	2017-09-18	0,35	20 784	2 073 035
	Nordea	2017-11-21	0,32		5 988 462
	Summa			105 852	10 698 483
	Avgår kortfristig del				105 852
	Summa långfristiga skulder				10 592 631
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetalda hyror & avgifter	356 246	377 621		
	Upplupna utgiftsräntor	3 303	13 878		
	Upplupen kostnad fjärrvärme	0	31 597		
	Upplupen kostnad el	0	3 007		
	Övriga upplupna kostnader	52 090	52 188		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411 639	478 291		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 080 400</u>	<u>12 080 400</u>
Summa ställda säkerheter	12 080 400	12 080 400

Stockholm 2017- 04-04



Marie Frost

Jonas Söderling

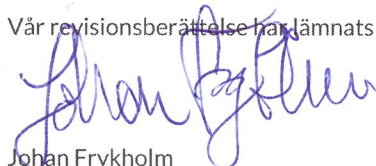


Peter Fagerholm

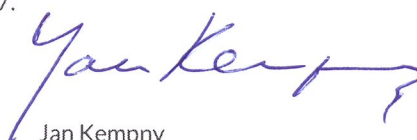


Boel Nermark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2017.



Johan Frykholm



Jan Kempny