

# Årsredovisning 2022

BF NORRGÅRD U.P.A.

702001-5470



 **nabo**

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

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningen 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 kommer 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 bostadsrättsförening 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
Lisa Boström	Styrelseledamot
Cecilia Montgomery	Styrelsesuppleant

### VALBEREDNING

Hans Rosenström.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två av ledamöterna i förening.

## REVISORER

Jan Kempny Internrevisor

Boel Nermark 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)
2022	Yttertak (bättringsmålning samt säkerhetsanordningar), besiktning av innergård
2022	Brandtätningar

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Reparation av vädringsbalkong gatuhus
2023	Reparation av muren på innergården

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband	Bahnhof
TV	Tele2
Brandskydd	Protektia brandskydd AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under året har brandskyddet i fastigheten setts över och förbättrats. Släckare har bytts ut och kompletterats på

strategiska platser i fastigheten. I soprummet har en automatisk punktsprinkler installerats. Brandvarnare och utrymningsskyltar har kompletterats i gemensamma utrymmen. Dokumentation och rutiner avseende det systematiska brandskyddsarbetet har uppdaterats inklusive avtal om årliga kontroller inklusive service av brandsläckare.

Våra yttertak har setts över och bättringsmålning har genomförts. Dessutom har säkerhetsanordningar kompletterats.

På grund av en sättnings i asfalten på lilla gården gjordes under sommaren en besiktning av denna. Beläggningsen är gammal och behöver på sikt göras om, men inga skador kunde identifieras på underliggande balkar. Tyvärr uppstod i samband med besiktningen ett läckage vilket åtgärdats.

Under hösten genomfördes en energitredning av Stockholm Exergi. Utredningen visade på god energiekonomi givet förutsättningarna i fastigheten och föranledde ingen rekommendation avseende investeringar för att sänka energikostnaderna.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **EKONOMI**

Föreningens resultat för år 2022 är 206 tkr, jämfört mot 303 tkr föregående år. 350 tkr har amorterats på föreningens lån, varav 54 tkr avser individuella lån (finansierat genom individuella avgifter). Ingen medlem har under året valt att helt betala av sitt individuella lån.

Stigande energipriser och låneräntor har gjort att föreningens kostnader ökat något under året. Detta syns än så länge främst på kostnaderna för el och vatten samt finansiella poster. Med stigande inflation står vi dock inför större ökning för 2023 på kostnadssidan. Detta gäller såväl avtals- som taxeburna driftskostnader samt finansiella kostnader. Specifikt förväntas kostnadsökningen på fjärrvärme, vilken är den dominerande driftskostnaden, slå igenom 2023 samtidigt som räntorna fortsätter uppåt. För att möta detta planeras en något lägre amorteringsgrad under 2023 och en mer avvaktande inställning än vanligt till planerat underhåll iakttas. Detta ska ses som temporära åtgärder med hopp om att kostnadsutvecklingen ska vända. Till detta kommer en höjning av årsavgiften för 2023 (5% på den gemensamma delen av avgiften), vilket i sammanhanget kan ses som moderat.

### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Avtal har tecknats med Protektia brandskydd AB avseende systematiskt brandskyddsarbete (årliga kontroller).

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 854	1 785	1 816	1 805
Resultat efter fin. poster	204	303	334	-671
Soliditet, %	82	82,15	81,47	-16,47
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	0,69	0,85	0,95
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr *	605	583	566	558
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 182	5307	5451	5576

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

\*Genomsnittlig årsavgift beräknas exkl individuella lån, men inkl balkongavgift och bredband.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	99	-	-	99
Upplåtelseavgifter	1 227	-	-	1 227
Fond, yttre underhåll	1 477	-	304	1 781
Uppskrivningsfond	67 563	-	-	67 563
Direkt kapitaltillskott	2 292	-	-	2 292
Balanserat resultat	-6 821	303	-337	-6 855
Årets resultat	303	-303	204	204
<b>Eget kapital</b>	<b>66 140</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>66 311</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -6 902

Balanserat resultat	-6 855
Årets resultat	204
<b>Totalt</b>	<b>-6 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	304
Reservering balkongfond	35
Att från yttre fond i anspråk ta	-88
Balanseras i ny räkning	-6 904
	<b>-6 653</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 854	1 785
Rörelseintäkter		81	89
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 935</b>	<b>1 874</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 174	-1 087
Övriga externa kostnader	7	-67	-85
Personalkostnader	8	-126	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210	-210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 578</b>	<b>-1 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>357</b>	<b>399</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153	-96
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153</b>	<b>-96</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>204</b>	<b>303</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>204</b>	<b>303</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	79 502	79 708
Maskiner och inventarier	11	21	25
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 523</b>	<b>79 733</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>79 526</b>	<b>79 736</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		73	37
Övriga fordringar	13	1	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>134</b>	<b>103</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 117	937
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 117</b>	<b>937</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 250</b>	<b>1 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 776</b>	<b>80 777</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 618	3 618
Uppskrivningsfond		67 563	67 563
Fond för yttre underhåll		1 781	1 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 962</b>	<b>72 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 855	-6 821
Årets resultat		204	303
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 651</b>	<b>-6 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 311</b>	<b>66 140</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		254	221
<b>Summa avsättningar</b>		<b>254</b>	<b>221</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	13 110	13 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 110</b>	<b>13 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		169	104
Skatteskulder		11	11
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	721	642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 101</b>	<b>956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 776</b>	<b>80 777</b>

# 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 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	412	391
Intäktsreduktion	0	-10
Årsavgifter, bostäder	1 290	1 244
Övriga intäkter	221	238
Övriga årsavgifter	12	11
<b>Summa</b>	<b>1 935</b>	<b>1 874</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	72	24
Fastighetsskötsel	53	51
Snöskottning	12	26
Städning	41	43
Trädgårdsarbete	3	12
<b>Summa</b>	<b>182</b>	<b>157</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	3	8
Gård/markytor	30	0
Hissar	17	41
Källarutrymmen	0	1
Reparationer	11	0
Tak	95	19
Tvättstuga	0	14
VA	16	83
Vind	0	2
Övriga gemensamma utrymmen	6	0
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>168</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	80	58
Sophämtning	40	41
Uppvärmning	349	357
Vatten	73	59
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>515</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	81	81
Fastighetsförsäkringar	28	26
Fastighetsskatt	113	102
Kabel-TV	51	38
<b>Summa</b>	<b>273</b>	<b>247</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3	1
Kameral förvaltning	40	41
Konsultkostnader	0	17
Revisionsarvoden	1	1
Övriga förvaltningskostnader	23	25
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>85</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	29	21
Styrelsearvoden	97	71
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>92</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Ränta Räntekonto	-1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	154	96
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>96</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85 270	85 270
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>85 270</b>	<b>85 270</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 562	-5 355
Årets avskrivning	-207	-207
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 768</b>	<b>-5 562</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>79 502</b>	<b>79 708</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 867</i>	<i>67 867</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 238	33 514
Taxeringsvärde mark	79 969	67 867
<b>Summa</b>	<b>117 207</b>	<b>101 381</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>40</u>	<u>40</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-14	-10
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18</u>	<u>-14</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21</u></u>	<u><u>25</u></u>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	3	3
Summa	<u>3</u>	<u>3</u>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	9
Summa	<u>1</u>	<u>9</u>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13	13
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	14	13
Räntor	3	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9
Summa	<u>60</u>	<u>58</u>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-11-24	2,83 %	4 885	5 085
Nordea	2023-09-23	3,05 %	1 416	1 566
Nordea Hypotek	2023-06-22	2,98 %	2 509	2 509
Nordea Hypotek	2023-07-13	2,14 %	4 500	4 500
<b>Summa</b>			<b>13 310</b>	<b>13 660</b>

200

FÖRDELNING LÅN	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamma	12 271 (92%)	12 567 (92%)
Individuella	1 039 (8%)	1 092 (8%)
<b>Summa</b>	<b>13 310</b>	<b>13 660</b>

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	29	22
Beräknat revisionsarvode	1	1
El	11	8
Förutbetalda avgifter/hyror	494	466
Uppvärmning	56	54
Utgiftsräntor	17	2
Vatten	12	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	77
<b>Summa</b>	<b>721</b>	<b>642</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 278	15 278
<b>Summa</b>	<b>15 278</b>	<b>15 278</b>



## Underskrifter

Stockholm, 2023-03-23

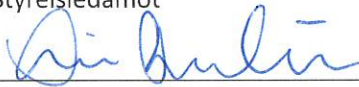
Ort och datum



Carl Johan Stening  
Styrelseledamot



Johannes Lernberg  
Styrelseledamot



Lisa Boström  
Styrelseledamot



Marie Frost  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 22



Boel Nermark  
Internrevisor



Jan Kempny  
Internrevisor

## Bilaga 1

## Fördelning av de individuella lånen 2022-12-31

Lägenhet	Andel (%)	Lånebelopp
4	4,1716	43 336
5	0,0000	-
6	8,1900	85 082
7	2,8333	29 434
8	5,3880	55 973
9	0,0000	-
10	7,0090	72 812
11	0,0000	-
12	5,4234	56 341
13	8,9239	92 706
14	0,0000	-
15	0,0000	-
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	0,0000	-
19	0,0000	-
20	5,4432	56 546
21	0,0000	-
22/23	0,0000	-
24	8,0646	83 778
25	5,5019	57 156
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	0,0000	-
29	0,0000	-
30	5,0584	52 549
31	0,0000	-
32/33	0,0000	-
34	3,0570	31 757
35	3,5790	37 180
36	5,3529	55 608
37	0,0000	-
38	0,0000	-
39	3,6693	38 118
40	0,0000	-
41	5,7492	59 725
42/43	0,0000	-
44	0,0000	-
45	0,0000	-
46	12,5853	130 742
	100,000	1 038 844