



Årsredovisning 2019

Bf Norrgård u p a

Org. 702001-5470

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Bf Norrgård u p a, Tomtebogatan 15, 113 39 Stockholm

Mail: bfnorrgard@gmail.com

Hemsida: www.bfnorrgard.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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

6 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Samtliga 40 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är inte frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lokal	Löptid t.o.m.
Zip Trading Overseas AB	2022-12-31
Hår Transparent HB	2022-09-30
Sarah Niklasson	2021-12-31
Defibrillering Stockholm	2021-12-31

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte/spolning/Inspektion	2009/2016
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
Service av fläkt till frånluftsventilation	2015
Byte av tryckstegringspump för vatten	2015
Upprustning styrelserum och förråd	2016
Uppdatering taksäkerhet	2017
Utbyte uttjänta komponenter i tappvattensystem	2017
Utbyte av cykelställ på gård	2017
Renovering av trapphus och entrépartier, inklusive branddörrar i källaren	2018
Byte till säkerhetsdörrar.	2018
Utbyte av hiss, gårdshuset.	2018
Utbyte av torktumlare.	2018
Installation av fibernät.	2018

Bostadsföreningen registrerades 1918-04-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 53. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har 3 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Frost	ledamot
Boel Nermark	ledamot
Carl-Johan Stening	ledamot
Johannes Lernberg	ledamot
Johan Jacobsson	suppleant (avgått)
Jan Pellfolk	suppleant

Till **revisor** har Johan Frykholm och Jan Kempny valts. Till revisorssuppleant har Joakim Klättborg valts.

Valberedningen består av Unni Hansson och Anne Ingersdotter Kempny.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Hyresavtalet för lokal 1 har förhandlats om och hyran har förhandlats upp.

Gruppavtal har tecknats med Bahnhof för bredband samt med Comhem för distribution av TV.

Ett temperaturövervakningssystem har installerats i ungefär hälften av föreningens lägenheter. Syftet är att uppnå en jämnare inomhustemperatur samt optimera energiförbrukningen för uppvärmning.

Radonmätning, OVK-besiktning och energideklaration har genomförts under året med godkänt resultat.

Låssystemet har kompletterats med taggar för smidigare öppning av portarna.

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering	605
OVK och rensning av ventilationskanaler	38
Upprustning av portar och ytterdörrar i hyreslokaler	33
Garantiåtgärder balkonger (målning räcken)	0

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är -671 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -5 501 Kkr.

Den stora förändringen mellan åren beror på att föreningen haft minskade reparation- och underhållskostnader.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 210 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -460 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 har föreningen ett negativt kassaflöde med -944 Kkr. Extra amortering om 200 Kkr har gjorts efter avslutande av renoveringsprojekt för vilka lån togs upp under 2018.

Under 2019 har inga medlemmar betalat av på de individuella lånen.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under 2020 bedöms uppgå till 30 Kkr, 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 32 531 kr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Åtgärda rostfläckar och färgsläpp på taket	2020	30

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering	605
OVK och rensning av ventilationskanaler	38
Upprustning av portar och ytterdörrar i hyreslokaler	33
Garantiåtgärder balkonger (målning räcken)	0

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	98 825	1 956 646	1 227 000	843 223	-128 830	-5 501 334
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				180 255	-180 255	
Balanseras i ny räkning					-5 501 334	5 501 334
Kapitaltillskott						
Årets resultat						-670 711
Belopp vid årets utgång	98 825	1 956 646	1 227 000	1 023 478	-5 810 419	-670 711

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1805	1 733	1 687	1 711	1 724
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-671	-5 501	259	267	327
Soliditet, %	16,5	10,5	26,4	24,3	22,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr ¹	548	557	538	538	589
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr ²	5 576	5 657	3 755	3 735	3 701
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42	42	42	42	42
Genomsnittlig skuldränta, % ³	0,95	0,59	0,43	0,76	1,67
Fastighetens belåningsgrad, % ⁴	117,6	117,7	81,7	81,2	80,6

¹ Fr o m 2016 redovisas årsavgift exklusive avgift för individuella lån

² Beräkning gjort exklusive de individuella lånen.

³ Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

⁴ Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 810 419
Årets resultat	-670 711
	<hr/>
	-6 481 130
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	304 143
Till balkongfond avsätts	32 531
I ny räkning överföres	-6 817 804
	<hr/>
	-6 481 130

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

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 794 438	1 732 829
Övriga rörelseintäkter	3	10 915	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 805 353	1 732 829
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 940 207	-6 445 348
Övriga externa kostnader	5	-127 187	-387 852
Personalkostnader	6	-55 801	-54 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 461	-209 004
Summa rörelsens kostnader		-2 333 656	-7 096 728
Rörelseresultat		-528 303	-5 363 899
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-142 408	-137 435
Summa finansiella poster		-142 408	-137 435
Resultat efter finansiella poster		-670 711	-5 501 334
Årets resultat		-670 711	-5 501 334

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 557 799	12 764 303
Inventarier	8	33 114	37 071
Summa materiella anläggningstillgångar		12 590 913	12 801 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 593 713	12 804 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 975	4 504
Övriga fordringar		20 730	20 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 029	56 594
Summa kortfristiga fordringar		85 734	81 560
Kassa och bank		527 854	1 471 947
Summa omsättningstillgångar		613 588	1 553 507
SUMMA TILLGÅNGAR		13 207 301	14 357 681

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 282 471	3 282 471
Yttre fond	1 023 478	843 223
Summa bundet eget kapital	4 305 949	4 125 694
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 810 419	-128 830
Årets resultat	-670 711	-5 501 334
Summa fritt eget kapital	-6 481 130	-5 630 164
Summa eget kapital	-2 175 181	-1 504 470
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	14 563 725	14 923 461
Summa långfristiga skulder	14 563 725	14 923 461
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	200 000	105 852
Leverantörsskulder	90 753	400 263
Aktuell skatteskuld	14 762	5 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 242	426 598
Summa kortfristiga skulder	818 757	938 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 207 301	14 357 681

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-528 303	-5 363 899
Avskrivningar	210 461	209 004
Erlagd ränta	-142 408	-137 435
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-460 250	-5 292 330
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 471	-4 504
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 703	4 182
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-309 511	335 871
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	95 430	-63 641
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-678 505	-5 020 422
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-39 571
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 571
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	4 500 000
Amortering långfristiga lån	-265 588	-63 318
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 588	4 436 682
Förändring av likvida medel	-944 093	-623 311
Likvida medel vid årets början	1 471 947	2 095 258
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	527 854	1 471 947

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	10-25 år	4-10 %

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

Avskrivningar på fastighetsförbättringar 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på datainventarier 30 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier och installationer 10 % 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 1 377 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	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 180 866	1 174 109
	Hyresintäkt lokaler	368 732	318 445
	Bredband internetanslutning	128 197	134 743
	Balkongfond	11 400	11 400
	Individuella lån	75 625	78 498
	Övriga intäkter	29 618	15 634
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 794 438	1 732 829

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning försäkring	10 915	0
	Summa övriga rörelseintäkter	10 915	0
Not 4	Drift- och underhållskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	50 532	49 392
	Städ och Entremattor	61 157	42 316
	Reparation och underhåll	125 150	94 378
	Planerad underhåll	851 442	5 503 252
	Fjärrvärme	333 899	311 661
	Fastighetsel	47 578	47 330
	Vatten	54 391	52 761
	Sophämtning	34 263	41 450
	Bredband / Stadsnät och Kabel Tv	139 950	134 127
	Fastighetsförsäkring	22 580	20 438
	Fastighetsskatt/avgift	98 890	88 290
	Övriga driftkostnader	120 375	59 953
	Summa driftkostnader	1 940 207	6 445 348
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	63 984	64 761
	Styrelse- och medlemsmöten	9 950	11 856
	Serviceavg till brf-organisati	5 351	5 250
	Konsultarvoden	38 922	290 753
	Övriga externa kostnader	8 980	15 232
	Summa övriga externa kostnader	127 187	387 852

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	41 700	39 793
	Arvode intern revisor	999	999
	Sociala avgifter	13 102	13 732
	Summa personalkostnader	55 801	54 524

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 706 646	17 706 646
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 706 646	17 706 646
	Ingående avskrivningar	-4 942 343	-4 735 839
	Årets avskrivningar	-206 504	-206 504
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 148 847	-4 942 343
	Utgående redovisat värde	12 557 799	12 764 303
	Redovisat värde byggnader	12 254 199	12 460 703
	Redovisat värde mark	303 600	303 600
	Summa redovisat värde	12 557 799	12 764 303
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	101 381 000	73 481 000
	varav byggnader:	33 514 000	28 741 000

Not 8	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 571	0
	Årets anskaffningar	0	39 571
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 571	39 571
	Ingående avskrivningar	-2 500	0
	Årets avskrivningar	-3 957	-2 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 457	-2 500
	Utgående redovisat värde	33 114	37 071

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	7 731	6 926
	Ekonomisk förvaltning	16 396	0
	Kabel-TV och Bredband	25 843	33 672
	Övr förutbet kostn och uppl int	8 059	15 996
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 029	56 594

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 000	423 408
	Amortering efter 5 år	13 563 725	14 500 053
	Summa långfristiga skulder	14 563 725	14 923 461

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-09-18	0,87	65 588	1 965 879
Nordea	2020-11-23	0,87	200 000	5 788 462
Nordea	2020-06-22	0,87		2 509 384
Nordea	2020-07-13	0,76		4 500 000
Summa			265 588	14 763 725
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				14 563 725

Fördelning lån

Gemensamma	13 202 913(89,4%)	13 396 284 (89%)
Individuella	1 560 812 (10,6%)	1 633 029 (11%)
Summa	14 763 725	15 029 313

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	317 400	279 952
	Upplupna utgiftsräntor	15 149	6 820
	Upplupen kostnad fjärrvärme	44 165	42 860
	Upplupna löner	55 442	55 442
	Övrigt	81 086	41 524
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 242	426 598

Fördelning av de individuella lånen 2019-12-31

Lägenhet	Andel	Lånebelopp
4	3,2080	50 071
5	0,0000	-
6	6,2982	98 304
7	2,1788	34 008
8	4,1435	64 672
9	0,0000	-
10	5,3900	84 128
11	0,0000	-
12	4,1707	65 096
13	6,8626	107 113
14	5,5076	85 963
15	0,0000	-
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	0,0000	-
19	0,0000	-
20	4,1859	65 334
21	0,0000	-
22/23	0,0000	-
24	6,2018	96 798
25	4,2310	66 039
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	0,0000	-
29	2,2090	34 479
30	3,8900	60 715
31	0,0000	-
32/33	0,0000	-
34	2,3509	36 693
35	2,7523	42 958
36	4,1164	64 250
37	3,7572	58 643
38	2,4053	37 542
39	2,8217	44 042
40	0,0000	-
41	4,4212	69 007
42/43	0,0000	-
44	9,2196	143 901
45	0,0000	-
46	9,6783	151 059
	100,000	1 560 812

NOTER


Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 278 100	15 044 900
Summa ställda säkerheter	<u>15 278 100</u>	<u>15 044 900</u>

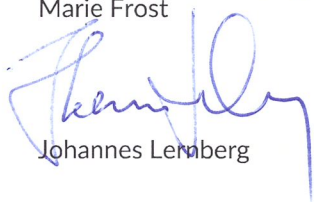
Stockholm 2020-04-05



Marie Frost



Carl-Johan Stening



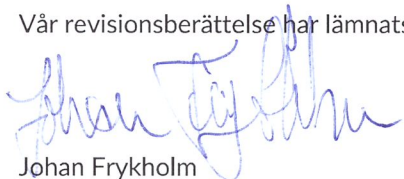
Johannes Lemberg



Boel Nermark

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-04-05



Johan Frykholm



Jan Kempny