

Årsredovisning 2020

BF NORRBACKA UPA

702001-5439



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF NORRBACKA UPA

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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 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 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.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1918-10-05.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smältan 12 på adressen Tomtebogatan 26, 26 A samt Norrbackagatan 42 i Stockholm. Föreningen har 38 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 2 601 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Hans Ankergård Karolin	Ordförande
Johan Håkansson	Styrelseledamot
Catarina Olander	Styrelseledamot
Julia Maxen	Styrelseledamot
Dean Bannon	Styrelseledamot
Torkel Klingberg	Suppleant
Fredrik Wansheim	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie föreningsstämma 11/5 samt 2 extra stämmor.

DÄR EXTRASTÄMMORNA AVSÅG

Godkännande av att ta ut nya pantbrev och lån på totalt 27 MSEK.

VALBEREDNING

Anna Horwitz och Solveig Weiss

REVISORER

Erika Larsdotter Hed (revisor) och Katarina Lindholm (revisorsuppleant), Finnhammars revisionsbyrå.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning sköts av Nabo
Fastighetsskötsel via Fastighetsägarna

EKONOMI

Under 2020 har avgifterna justerats upp med 5 %. Detta för att täcka föreningens kommande kostnadsökning på grund av stambyte i fastigheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under våren 2020 påbörjades arbete med stambyte av fastigheten. Under stambytet har samtliga VA-stammar bytts ut, våtrum har totalrenoveras och kök har uppgraderats till Säker vatten standard. Norrbackagatan 42 och Tomtebogatan 26A färdigställdes under 2020 och Tomtebogatan 26 väntas blir klar våren 2021. I samband med stambytet har även en ny undercentral installerats, astbestisolering har sanerats samt termostatterventiler har bytts i samtliga lägenheter.

När stambytet är avslutat är samtliga större underhålls- och renoveringsarbeten av fastigheten utförda.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under året genomfört ett byte av samtliga stammar i fastigheten, undercentral samt vattenrör.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 106	2 041	1 641	1 489
Resultat efter fin. poster	542	370	-134	-633
Soliditet, %	79	93	21	27

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	439	-	-	439
Upplåtelseavgifter	150	-	-	150
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	72 386	-	-	72 386
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	279	370	-	649
Årets resultat	370	-370	542	542
Eget kapital	73 629	0	542	74 171

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	649
Årets resultat	542
Totalt	1 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	1 192
	1 192

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 106	2 041
Rörelseintäkter		5	17
Summa rörelseintäkter		2 111	2 058
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 087	-1 196
Övriga externa kostnader	7	-148	-176
Personalkostnader	8	-71	-86
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171	-176
Summa rörelsekostnader		-1 477	-1 634
RÖRELSERESULTAT		634	425
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-101	-54
Summa finansiella poster		-92	-54
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		542	370
ÅRETS RESULTAT		542	370

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	77 495	77 666
Pågående projekt		12 416	154
Summa materiella anläggningstillgångar		89 911	77 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 911	77 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84	68
Övriga fordringar	12	17	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90	86
Summa kortfristiga fordringar		190	160
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 249	987
Summa kassa och bank		4 249	987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 439	1 147
SUMMA TILLGÅNGAR		94 350	78 967

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		589	589
Uppskrivningsfond		72 391	72 391
Summa bundet eget kapital		72 980	72 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		649	279
Årets resultat		542	370
Summa fritt eget kapital		1 192	649
SUMMA EGET KAPITAL		74 171	73 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	4 454
Summa långfristiga skulder		0	4 454
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 459	6
Leverantörsskulder		1 021	220
Skatteskulder		7	0
Övriga kortfristiga skulder		9	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	682	652
Summa kortfristiga skulder		20 178	884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 350	78 967

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	987	551
Resultat efter finansiella poster	542	370
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	171	176
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	714	546
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30	422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 294	-321
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	19 977	646
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-12 262	-2 153
Kassaflöde från investeringar	-12 262	-2 153
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 454	1 943
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 454	1 943
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 261	437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 249	987

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Norrbacka upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Byggnad 1,69-11,12 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	72	71
Årsavgifter, bostäder	1 360	1 295
Årsavgifter, lokaler	98	93
Övriga intäkter	582	600
Summa	2 111	2 058

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	30	48
Fastighetsskötsel	64	63
Städning	41	40
Övrigt	4	2
Summa	139	153

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	9	22
Summa	9	22

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	169	228
Sophämtning	52	63
Uppvärmning	344	371
Vatten	55	53
Summa	620	715

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	74	74
Fastighetsförsäkringar	75	72
Fastighetsskatt	91	79
Samfällighet	81	81
Summa	320	306

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	62	61
Revisionsarvoden	51	34
Övriga förvaltningskostnader	35	81
Summa	148	176

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	21
Sociala avgifter	19	20
Styrelsearvoden	52	46
Summa	71	86

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	101	54
Summa	101	54

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 022	5 022
Varav byggnad	6 706	4 706
Varav mark	316	316
Inköp byggnad	0	2 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 022	7 022
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 741	-1 566
Årets avskrivning	-171	-176
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 913	-1 742
Ingående ackumulerade uppskrivningar	72 386	0
Årets uppskrivning mark	0	72 386
Utgående ackumulerade uppskrivningar	72 386	72 386
Utgående bokfört värde	77 495	77 666
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 377	26 377
Taxeringsvärde mark	72 702	72 702
Summa	99 079	99 079

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51	51
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>51</u>	<u>51</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-51	-51
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-51</u>	<u>-51</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	11	0
Skattekonto	6	6
Summa	17	6
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	45	43
Förvaltning	18	15
Räntor	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9
Summa	90	86

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2020-01-30	1,60 %		450
Stadshypotek	2020-03-02	1,55 %		896
Stadshypotek	2020-03-04	1,60 %		240
Stadshypotek	2020-03-04	1,60 %		150
Stadshypotek	2020-03-03	1,35 %		286
Stadshypotek	2020-01-02	1,60 %		238
Stadshypotek	2020-03-30	1,45 %		253
Stadshypotek	2020-03-27	1,60 %		1 500
Stadshypotek	2020-02-17	1,55 %		448
Stadshypotek	2021-03-08	0,97 %	4 459	
Stadshypotek	2021-03-08	0,97 %	7 000	
Stadshypotek	2021-03-22	0,97 %	7 000	
Summa			18 459	4 460
Varav kortfristig del			18 459	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	20	17
Förutbetalda avgifter/hyror	533	506
Löner	47	43
Sociala avgifter	15	14
Uppvärmning	42	49
Utgiftsräntor	8	7
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7
Summa	682	652

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 470	4 470
Summa	26 470	4 470

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren påbörjades arbetet med stambyte av fastigheten, samtliga VA-stammar byts ut, våtrum totalrenoveras och kök uppgraderas till Säker vatten standard. Norrbackagatan 42 och Tomtebogatan 26A färdigställdes under 2020 och Tomtebogatan 26 blir klar våren 2021. I samband med stambytet har vi även installerat en ny undercentral, sanerat asbestisolering samt bytt termostatter i samtliga lägenheter. När stambytet är klart våren 2021 är samtliga större underhålls- och renoveringsarbeten av fastigheten utförda.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Ankergrård Karolin
Ordförande

Catarina Olander
Styrelseledamot

Johan Håkansson
Styrelseledamot

Dean Bannon ersätts av suppleant Torkel
Klingberg
Styrelseledamot

Julia Maxen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Erika Hed
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN HÅKANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19690331xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-04-16 08:30:20Z



JULIA MAXÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19910101xxxx

IP: 90.139.xxx.xxx

2021-04-16 08:43:41Z



HANS ANKERGÅRD KAROLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19640610xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2021-04-18 10:15:25Z



CATARINA OLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19770712xxxx

IP: 95.192.xxx.xxx

2021-04-18 12:09:26Z



TORKEL KLINGBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19670219xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2021-04-19 11:57:31Z



Erika Larsdotter Hed

Revisor

Serienummer: 19840627xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2021-04-19 13:06:39Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>