

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Guldbrand Skjönberg	Ordförande
Tue Stiby	Vice ordförande
Emma Caroline Johansson	Ledamot
Peter Roger Michael Lindholm	Suppleant
Lars Yngve Millberg	Suppleant
Louise Annette Sköld Nordgren	Suppleant
Carl-Fredrik Johan Ludvig Cappelen	Revisorssuppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anton Cederqvist	Ordinarie Intern
Carl-Fredrik Johan Ludvig Cappelen	Suppleant Intern

Valberedning

Helene Dracke
Patrik Hellström
Birgit Skjönberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALFISKEN 17	1883	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus.

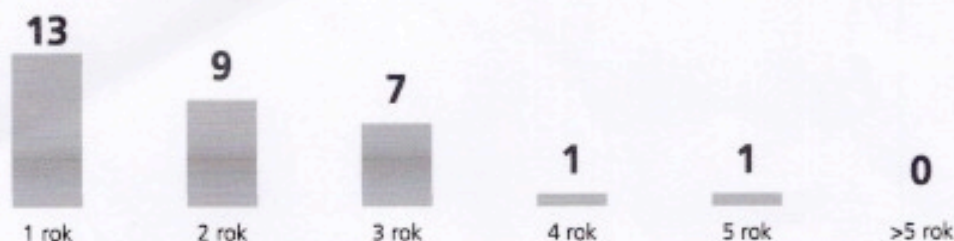
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 515 m², varav 1 515 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Stämmolokal i källare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elsystemet har genomgått	2018 - 2019	
Relining av alla horisontella avloppsstammar	2017	
Förbättringsmålning av trapphus, valven och dörrar till trapphusen	2017	
Varmvattenanslutning	2010	Byte galv KV-stråk källare. VV-beredare fränkopplade. Galv. KV-stigare proppades bort.
Ny puts gatufasad	2010	
Installation centralvärme	2009 - 2010	
Belysning gård, trapphus	2009	
Fjärrvärmeanslutning	2009 - 2010	
Balkonger	2007 - 2008	
Omputsning av fasad	2007 - 2008	
Takarbeten	2006	Värmeslingor, takstegar, snörasskydd. Målning fotrännor och "solsida" av tak.
EI	2005	EIbyte källare och stigare till trapphus
Planerat underhåll	År	
Relining av avloppsstammar	2022---2030	
Förbättringsmålning av tak	2023	
Förbättringsmålning av trapphus	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Käll & Jour	Fastighetsägarna
Värmeslingor tak	Dimson
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
TV	Tele2
Fibernätverk	Bredband2
Städning	08-Vi gör det med stil

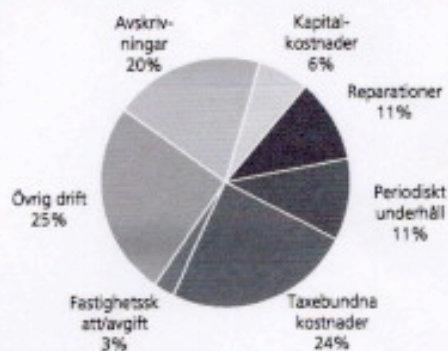
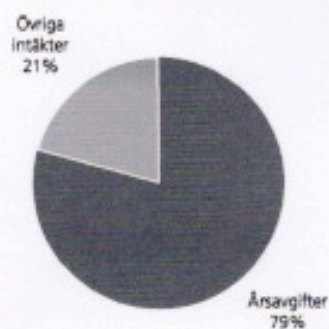
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi kommer att påverkas av hur omfattande och hur snabbt de stående avloppsstammarna måste relinas.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	315 554	281 640
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 169 886	1 361 738
Finansiella intäkter	266	129
Minskning kortfristiga fordringar	930	1 612
Balkongfond	19 052	20 130
Ökning av långfristiga skulder	0	500 074
Ökning av kortfristiga skulder	54 656	0
	1 244 790	1 893 683
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 895	1 301 267
Finansiella kostnader	109 252	135 337
Minskning av kortfristiga skulder	0	413 165
	1 343 147	1 849 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	217 197	315 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-98 357	33 914

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har till viss del präglats av pandemin.

Vi har haft en vattenskada.

Samtliga delar av avloppssystemet har renspolats och filmats.

Radonmätning har utförts och visar på bra resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 264	8 264	7 934	7 934
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	20	15
Värmekostnad/m ² totalyta	187	179	185	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	25	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	89	101	80
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-502	-406	-838	-401
Nettoomsättning (tkr)	1 170	1 170	1 170	1 171

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 515 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	616 022	0	0	616 022
Upplåtelseavgifter	108 000	0	0	108 000
Balkongfond	91 800	0	19 052	72 748
S:a bundet eget kapital	815 822	0	19 052	796 770
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 724 075	0	-406 227	-5 317 848
Årets resultat	-502 036	-502 035	406 227	-406 227
S:a ansamlad förlust	-6 226 110	-502 035	0	-5 724 075
S:a eget kapital	-5 410 288	-502 035	19 052	-4 927 305

Resultatdisposition

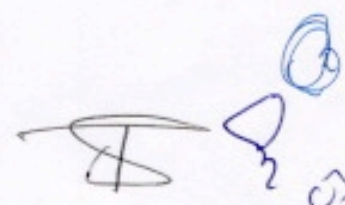
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-502 036
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 724 074
summa balanserat resultat	-6 226 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 226 110
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 169 886	1 169 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	191 828
Summa rörelseintäkter		1 169 886	1 361 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 115 077	-1 134 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 743	-104 944
Personalkostnader	Not 6	-4 075	-62 162
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 041	-331 490
Summa rörelsekostnader		-1 562 936	-1 632 757
RÖRELSERESULTAT		-393 050	-271 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 252	-135 337
Summa finansiella poster		-108 986	-135 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-502 036	-406 227
ÅRETS RESULTAT		-502 036	-406 227



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	7 487 640	7 816 681
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 487 640	7 816 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 489 240	7 818 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 634	26 634
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	257 628	356 492
Summa kortfristiga fordringar		284 262	383 126
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	423
Summa kassa och bank		0	423
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		284 262	383 549
SUMMA TILLGÅNGAR		7 773 502	8 201 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		724 022	724 022
Balkongfond		91 800	72 748
Summa bundet eget kapital		815 822	796 770
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 724 075	-5 317 848
Årets resultat		-502 036	-406 227
Summa ansamlad förlust		-6 226 110	-5 724 075
SUMMA EGET KAPITAL		-5 410 288	-4 927 305
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	12 520 000	12 520 000
Leverantörsskulder		67 057	54 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	596 734	554 757
Summa kortfristiga skulder		13 183 791	13 129 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 773 502	8 201 830

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	75 år	75 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Soprum/sophus	14 år	14 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	34 år	34 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	927 955	927 955
Kabel-TV intäkter	10 428	10 428
Vatten-/värmeintäkter	231 496	231 496
Öresutjämning	7	31
	1 169 886	1 169 910

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	9 678
Försäkringsersättning	0	182 150
	0	191 828

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 284	72 478
	Fastighetsskötsel beställning	1 238	3 713
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 211
	Städning entreprenad	36 000	39 000
	Sotning	30 946	0
	Myndighetstillsyn	615	24 750
	Gård	3 970	2 755
	Serviceavtal	3 552	3 479
	Förbrukningsmateriel	1 210	891
		152 815	156 277
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 489	57 485
	Lås	4 850	0
	VVS	13 385	19 698
	Elinstallationer	20 300	3 560
	Fönster	0	7 944
	Skador/klotter/skadegörelse	8 351	0
	Vattenskada	133 495	262 814
		182 870	351 501
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	39 435
	VVS	177 500	0
		177 500	39 435
	Taxebundna kostnader		
	El	25 165	23 144
	Värme	283 828	270 921
	Vatten	29 232	38 289
	Sophämtning/renhållning	69 153	65 380
		407 378	397 734
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 003	61 264
	Kabel-TV	9 282	9 110
	Bredband	72 000	74 541
		149 285	144 915
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 229	44 299
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 115 077	1 134 161

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	492	608
	Föreningskostnader	1 050	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	380
	Förvaltningsarvode	73 416	71 848
	Administration	3 840	10 302
	Konsultarvode	24 842	10 403
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 330
		114 743	104 944

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	-43 525	14 862
		4 075	62 162

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	24 340	24 340
	Förbättringar	304 701	304 701
	Maskiner	0	2 449
		329 041	331 490

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 070 670	12 070 670
	Utgående anskaffningsvärde	12 070 670	12 070 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 253 988	-3 924 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 041	-329 041
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 583 029	-4 253 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 487 640	7 816 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	263 800	263 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
		56 600 000	56 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 600 000	56 600 000
		56 600 000	56 600 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 963	48 963
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 963	48 963
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 963	-46 514
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 448
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 963	-48 962
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 139	82 139
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 139	82 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 139	-82 139
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 139	-82 139
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	34 000	34 000
	Skattekonto	1 742	1 742
	Skattefordran	4 689	5 619
	Klientmedel hos SBC	217 197	315 131
		257 628	356 492

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,800 %	6 000 000	6 000 000	2022-06-28
SEB	0,730 %	6 020 000	6 020 000	2022-08-28
SEB	0,670 %	500 000	500 000	2022-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 520 000	12 520 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 520 000	0	
		0	12 520 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 520 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 520 000	12 520 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	276 500	273 400
Sociala avgifter	86 876	85 901
Ränta	2 684	3 391
Avgifter och hyror	230 674	192 065
	596 734	554 757

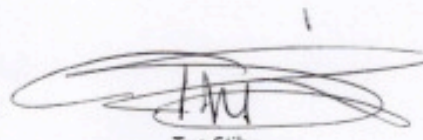
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

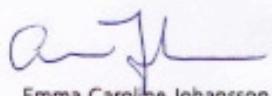
Det är problem med gårdsbelysningen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 15 2022


Guldbrand Skjönberg
Ordförande


Tue Stiby
Vice ordförande


Emma Caroline Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022


Anton Cederqvist
Intern revisor