

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norden nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. 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 2025.
- 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

Peer Guldbbrand Skjönberg	Ordförande
Emma Caroline Johansson	Ledamot
Alf Tue Stiby	Ledamot

Peter Roger Michael Lindholm	Suppleant
Lars Yngve Millberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Lindblad	Ordinarie Intern
Josefin Lindblad	Suppleant Intern

Valberedning

Arne Allerstrand	
Helene Dracke	
Birgit Skjönberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18.

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.

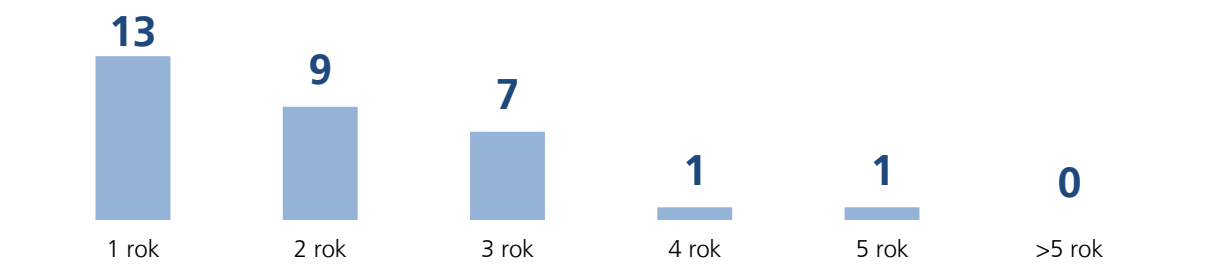
Värdeåret är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Stämmolokal i källare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

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.
El	2005	Elbyte källare och stigare till trapphus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2021	Start 2021 pågår till ca 2030
Förbättringsmålning av tak	2022	
Förbättringsmålning av trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kall & Jour	Fastighetsägarna
Värmeslingor tak	Dimson
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
TV	Com Hem
Fibernätverk	IP-only
Städning	08-Vi gör det med stil
Telecom 3	datanätverket

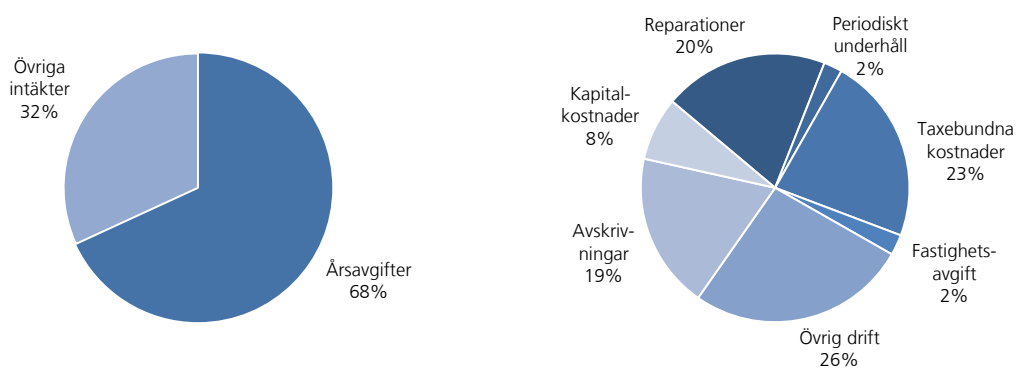
Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår att den relining som planeras lånefinansieras. Styrelsen kommer att återkomma till behovet av att höja avgifterna

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	281 640	396 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 361 738	1 224 512
Finansiella intäkter	129	60
Minskning kortfristiga fordringar	1 612	0
Balkongfond	20 130	19 746
Ökning av långfristiga skulder	500 074	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	392 620
	1 883 683	1 636 938
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 301 267	1 572 375
Finansiella kostnader	135 337	153 712
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 394
Minskning av kortfristiga skulder	413 165	0
	1 849 769	1 751 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	315 554	281 640
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	33 914	-114 543

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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: 54
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 264	7 934	7 934	7 934
Elkostnad/m ² totalyta	15	20	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	179	185	171	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	16	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	101	80	69
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-406	-838	-401	-1 131
Nettoomsättning (tkr)	1 170	1 170	1 171	1 173

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	72 748	0	20 130	52 618
S:a bundet eget kapital	796 770	0	20 130	776 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 317 848	0	-837 755	-4 480 094
Årets resultat	-406 227	-406 227	837 755	-837 755
S:a ansamlad förlust	-5 724 075	-406 227	0	-5 317 848
S:a eget kapital	-4 927 305	-406 227	20 130	-4 541 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-406 227
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 317 848
summa balanserat resultat	-5 724 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 724 075
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 169 910	1 169 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 828	54 602
Summa rörelseintäkter		1 361 738	1 224 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 134 161	-1 403 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 944	-107 790
Personalkostnader	Not 6	-62 162	-61 236
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 490	-336 239
Summa rörelsekostnader		-1 632 757	-1 908 615
RÖRELSERESULTAT		-271 019	-684 103
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 337	-153 712
Summa finansiella poster		-135 208	-153 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-406 227	-837 755
ÅRETS RESULTAT		-406 227	-837 755

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	7 816 681	8 145 722
Maskiner	Not 9	0	2 449
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 816 681	8 148 171
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 818 281	8 149 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar*		26 634	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	356 492	323 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	26 634
Summa kortfristiga fordringar		383 126	350 524
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		423	723
Summa kassa och bank		423	723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		383 549	351 247
SUMMA TILLGÅNGAR		8 201 830	8 501 018

*Avser kostnader för att akut undersöka och åtgärda vattenskada som berodde på att golvbrunn under badkar inte gjorts ren av medlem.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		724 022	724 022
Balkongfond		72 748	52 618
Summa bundet eget kapital		796 770	776 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 317 848	-4 480 094
Årets resultat		-406 227	-837 755
Summa fritt eget kapital		-5 724 075	-5 317 848
SUMMA EGET KAPITAL		-4 927 305	-4 541 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	-74
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	12 020 000
Summa långfristiga skulder		0	12 019 926
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 520 000	0
Leverantörsskulder		54 378	514 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	554 757	508 052
Summa kortfristiga skulder		13 129 135	1 022 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 201 830	8 501 018

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
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
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	Fullt avskriven	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	927 955	927 955
Kabel-TV intäkter	10 428	10 428
Vatten-/värmeintäkter	231 496	231 496
Öresutjämning	31	31
	1 169 910	1 169 910

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	9 678	26 634
	Försäkringsersättning	182 150	27 968
		191 828	54 602
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 478	71 992
	Fastighetsskötsel beställning	3 713	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 211	39 469
	Städning entreprenad	39 000	34 500
	Myndighetstillsyn	24 750	0
	Gård	2 755	1 365
	Serviceavtal	3 479	6 884
	Förbrukningsmateriel	891	3 146
		156 277	157 356
	Reparationer		
	Entré/trapphus	57 485	0
	Lås	0	3 691
	VVS	19 698	19 018
	Elinstallationer	3 560	70 899
	Fönster	7 944	0
	Vattenskada	262 814	443 661
		351 501	537 269
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	39 435	0
	Elinstallationer	0	156 659
		39 435	156 659
	Taxebundna kostnader		
	El	23 144	30 285
	Värme	270 921	280 678
	Vatten	38 289	23 737
	Sophämtning/renhållning	65 380	54 784
		397 734	389 484
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 264	54 462
	Kabel-TV	9 110	9 024
	Bredband	74 541	56 408
		144 915	119 894
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 299	42 687
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 134 161	1 403 349

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	608	820
	Juridiska åtgärder	0	4 375
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	2 871
	Fritids- och trivselkostnader	380	4 685
	Förvaltningsarvode	71 848	70 756
	Administration	10 302	2 904
	Konsultarvode	10 403	10 161
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		104 944	107 790
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått*		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 862	14 736
		62 162	61 236
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 340	24 340
	Förbättringar	304 701	309 452
	Maskiner	2 449	2 448
		331 490	336 239

*Budgeterade men inte uttagna ersättningar för styrelse och revisorer.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 070 670	12 070 670
	Utgående anskaffningsvärde	12 070 670	12 070 670
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 924 947	-3 591 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 041	-333 791
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 253 988	-3 924 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 816 681	8 145 722
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 963	48 963
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 963	48 963
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 514	-44 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 448	-2 448
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 962	-46 514
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	2 449

Not 10	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	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		2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige		1 600	1 600
			1 600	1 600
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar*		34 000	34 000
	Skattekonto		1 742	1 742
	Skattefordran		5 619	7 231
	Klientmedel hos SBC		315 131	280 917
			356 492	323 890
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Ersättning vattenskada		0	26 634
			0	26 634
Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

*Avser kostnader för bland annat tätning av röckanal som medlem och inte föreningen ska stå för.

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,990 %	6 000 000	6 000 000	2021-06-28
SEB	0,960 %	6 020 000	6 020 000	2021-07-28
SEB	0,610 %	500 000	0	2021-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 520 000	12 020 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 520 000	0	
		0	12 020 000	

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 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 520 000	12 139 000

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	273 400	226 100
Sociala avgifter	85 901	71 039
Ränta	3 391	4 007
Avgifter och hyror	192 065	206 906
	554 757	508 052

Not 18

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Vi kommer att undersöka alla avloppsstammar med syftet att prioritera en relining av alla stammar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Peer Guldbrand Skjönberg
Ordförande

Emma Caroline Johansson
Ledamot

Alf Tue Stiby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Erik Lindblad
Intern revisor