



Välkommen till årsredovisningen för BF Norden nr 2 upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostad.

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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1897-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAVSSVALGET 21	1885	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 940 kvm och 1 lokal om 90 kvm. Byggnadernas totalyta är 3030 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gewargis Odisho	Ordförande
Simon Lambert	Styrelseledamot
Patrik Andreas Skogh	Suppleant

Valberedning

Corinne Engellau
Lars Roxell
Linda Granqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firma tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Eva Camilla Beijron	Revisor	R3 Revisionsbyrå
Nils Wettérnin Nyberg	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-07. Fortsatt föreningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- Gårdsbjälklager - Byttes i mitten av 80-talet
Elarbeten - Färdigställt vintern 2010-2011
- 1970-2011** ● Stambyte - Alla badrumsstammar har bytts ut. Köksstammar byts ut kontinuerligt. Obs! Vad det gäller så väl el som vatten och avlopp ansvarar föreningen endast för stammarna. Allt utgående från stammarna ansvarar medlem för. Samma sak gäller rökgångarna.
- 2000-2008** ● Omläggning av tak - Gårdshus 2000, gatuhus 2008
- 2005-2006** ● Balkonger - De flesta byggdes klart 2006.
- 2006-2007** ● Källarförråd - Färdigställt 2007
- 2007-2009** ● Hissbyggnation - Färdigställt 2009
- 2009-2010** ● Stuprör - Färdigställt 2010
- 2011** ● Elbesiktning - Färdigställt 2011
Altaner BV - Färdigställt 2011
- 2012** ● Balkonger - Ett par lägenheter byggde balkonger utöver de som redan byggdes 2005-2006 av Balcona
- 2014** ● Fasadrenovering - Fasad mot skeppargatan
- 2015** ● Stamspolning - Utförd av Ragn-sells
Renovering av lokal
- 2015-2016** ● OVK (ej slutbesiktigad) - Säker Eld
Rökgångar(vissa) - Säker Eld
- 2018** ● Elarbeten i källaren - Segeltorp Kraft o Data
Snörasskydd enl nya regler - Veckholms plåt
Nya skyltfönster hyreslokal - Eriksbergs Glasmästeri
- 2018-2019** ● Underhållsplan 2019-2048 - Utfört av Stoft AB
- 2019** ● Radonmätning 2019 - Utfört av Fasteko

- 2019** ● Teknisk fastighetsskötsel - Fasteko Förvaltning AB
Automatiska dörröppnare ABCD husen - Installerade
Taggar till porten - Installerade
Radonfläktarna - källaren - 2 st nya installerade
Brandtekniskt besiktning Havssvalget 2 - Utfört av Brandexperten AB
Fasadrenovering - gavlar vettandes mot innergård - Arbetet är klart
Besiktning och sotning av eldstäder 2019 - Utförd av Lars Sundström AB
Tvättstuga - Bytt av gamla elcentralen/elradiatorn bytt till en oljefyll
Brandskyddskontroll 2019 - Utförd av Lars Sundström AB
OVK 2019 - Arbetet är utfört och slutbesiktigat av OVK Specialisten AB
Energideklaration 2019 - Utförd av Franska Bukten
- 2020** ● Fönsterrenovering hela huset - Utfört av Fog & Fönster AB
Bätrringsmålning trapphuset - Utfört av Björn Jonsson Dekorationsmåleri AB
Nytt torkskåp till tvättstugan - Utfört av Podab
- 2021** ● Byte av horisontell V/A-grenstam - Källaren - Skadat avloppsrör åtgärdat i källaren
- 2021-2022** ● Bakgårdsrenovering - Utfört av JB Entreprenad & Bygg i Nynäshamn AB
- 2022** ● Nya portar A-huset och B-huset - Säkerhetsklassade, utfört av Team Guardab
Stamspolning - Utfört av GR Avloppsrensning
Ny gräsmatta med gång - Innergården - Utfört av Stadsträdgården AB

Planerade underhåll

- 2025** ● Brandskyddskontroll
Hissar, byte av linor
Stuprör byte
- 2026** ● OVK besiktning och rengöring frånluftkanal
Takmålning gårdshus, gatuhus och tvättstuga
Målning fönster och dörrar (vissa)
Åtgärda innergård och outnyttjad källarutrymme.

Avtal med leverantörer

Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fasteko förvaltning i Stockholm AB
Städbolag	Smart förvaltning Sverige AB
Internetleverantör	Ownit broadband AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Snöskottning (tak)	Veckholms Plåt och entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har historiskt legat på en låg avgiftsnivå och för att mitigera stigande räntekostnader, ökade omkostnader och för att inflationskompensera röstades en avgiftshöjning om 50% fr.om Q3 2023 igenom vid ordinarie årsstämma den 10 maj 2023, i enlighet med styrelsens förslag. Efter avgiftshöjningen ligger avgifterna fortsatt inom normalintervallet sett till årsavgift per kvm. Hyran för föreningens lokal har indexerats med 10,9%, i enlighet med den indexklausul som föreligger i hyresavtalet. Föreningen har även en dold tillgång i ett outnyttjat källarutrymme om ca 380 kvm där anläggning av garage skulle kunna vara en värdehöjande investering som kan inbringa kapital till föreningen och stärka föreningens ekonomi framgent.

Enligt föreningsstämmans beslut 2023-07-01 justerades årsavgifterna med 50%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 027 193	1 659 983	1 598 880	1 527 829
Resultat efter fin. poster	-560 767	-1 632 199	-4 495 839	-3 720 430
Soliditet (%)	0	0	0	21
Yttre fond	270 000	270 000	270 000	438 502
Taxeringsvärde	173 187 000	173 187 000	112 920 000	112 920 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	552	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 172	6 172	5 673	5 037
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 988	5 988	5 505	4 888
Sparande per kvm totalyta, kr	-13	-9	-77	-99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	44	31	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	23	21	23	29
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	81	85	73	69
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,17	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt till följd av avskrivningar samt extra ordinära kostnader, vilket påverkar resultatet men inte kassaflödet. Förlusten hänförs till till icke återkommande kostnader avseende utredning av byte av värmesystem samt byggnation av garage/renovering av mellangården (257 Tkr). Det påverkar således inte föreningens stadigvarande möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 252 100	-	-	1 252 100
Upplåtelseavgifter	11 902 400	-	-	11 902 400
Fond, yttre underhåll	270 000	-270 000	270 000	270 000
Kapitaltillskott	86 813	-	-	86 813
Balanserat resultat	-13 915 817	-1 362 199	-270 000	-15 548 017
Årets resultat	-1 632 199	1 632 199	-560 767	-560 767
Eget kapital	-2 036 704	0	-560 767	-2 597 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 278 016
Årets resultat	-560 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
Totalt	-16 108 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	92 522
Balanseras i ny räkning	-16 016 262

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 027 193	1 659 983
Övriga rörelseintäkter	3	28 560	63 783
Summa rörelseintäkter		2 055 753	1 723 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 078 033	-2 181 604
Övriga externa kostnader	9	-508 820	-292 308
Personalkostnader	10	-118 348	-90 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 433	-463 108
Summa rörelsekostnader		-2 162 634	-3 027 646
RÖRELSERESULTAT		-106 881	-1 303 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 654	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-459 540	-329 604
Summa finansiella poster		-453 886	-328 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-560 767	-1 632 199
ÅRETS RESULTAT		-560 767	-1 632 199

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 636 255	15 911 939
Pågående projekt	20	56 578	0
Maskiner och inventarier	13	0	2 249
Summa materiella anläggningstillgångar		15 692 833	15 914 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 695 633	15 916 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 315	54 171
Övriga fordringar	15	929 317	895 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	16 444
Summa kortfristiga fordringar		980 632	966 471
Kassa och bank			
Kassa och bank		989	926
Summa kassa och bank		989	926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		981 621	967 396
SUMMA TILLGÅNGAR		16 677 254	16 884 384

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 420 813	13 241 313
Fond för yttre underhåll		270 000	270 000
Summa bundet eget kapital		13 690 813	13 511 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 548 017	-13 915 817
Årets resultat		-560 767	-1 632 199
Summa fritt eget kapital		-16 108 784	-15 548 017
SUMMA EGET KAPITAL		-2 417 971	-2 036 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 645 000	16 645 000
Summa långfristiga skulder		16 645 000	16 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		92 667	209 202
Skatteskulder		14 792	5 710
Övriga kortfristiga skulder		149 075	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	693 690	561 176
Summa kortfristiga skulder		2 450 224	2 276 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 677 254	16 884 384

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-106 881	-1 303 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	457 433	463 108
	350 552	-840 772
Erhållen ränta	5 654	1 284
Erlagd ränta	-458 647	-319 560
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-102 441	-1 159 047
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 337	-63 412
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	173 243	-150 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 139	-1 372 859
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 578	-160 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 578	-160 955
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	266 313
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	0	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 731 313
ÅRETS KASSAFLÖDE	32 561	197 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	845 435	647 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	877 997	845 435

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Norden nr 2 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Byggnad	2,77%

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 624 216	1 299 350
Hysesintäkter lokaler	346 220	344 192
Deb. fastighetsskatt	31 872	0
Städavgifter	10 000	11 000
Dröjsmålsränta	381	0
Pantsättningsavgift	0	0
Andrahandsuthyrning	7 004	5 444
Vidarefakturerade kostnader	7 500	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	2 027 193	1 659 983

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	28 060	0
Övriga intäkter	500	63 783
Summa	28 560	63 783

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	71 358	57 544
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 473	39 579
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 663	0
Städning enligt avtal	45 464	42 884
Städning utöver avtal	5 250	0
Sotning	40 199	0
Hissbesiktning	10 862	15 666
Brandskydd	0	13 655
Gårdkostnader	3 443	14 905
Gemensamma utrymmen	2 059	7 000
Snöröjning/sandning	56 157	46 876
Serviceavtal	29 530	46 851
Förbrukningsmaterial	8 200	3 254
Summa	304 658	288 214

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 156	0
Trapphus/port/entr	0	13 776
Dörrar och lås/porttele	21 402	420
VVS	17 405	31 250
Värmeanläggning/undercentral	19 338	0
Ventilation	0	9 271
Elinstallationer	0	37 528
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 325	11 256
Hissar	8 204	23 202
Tak	4 735	0
Vattenskada	0	7 169
Skador/klotter/skadegörelse	0	27 292
Summa	80 565	161 163

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	56 713	581 864
Tvättstuga	0	30 879
Entr/trapphus	0	293 971
VVS	0	38 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 486	0
Fasader	19 323	0
Fönster	0	104 176
Mark/gård/utemiljö	0	91 250
Summa	92 522	1 140 890

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	101 177	131 945
Uppvärmning	68 437	63 965
Vatten	76 372	61 090
Sophämtning/renhållning	101 311	95 508
Summa	347 297	352 508

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 067	48 672
Kabel-TV	20 275	24 101
Bredband	81 041	70 388
Fastighetsskatt	98 608	95 668
Summa	252 991	238 829

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 526	313
Tele- och datakommunikation	2 985	0
Juridiska åtgärder	106 219	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 549	22 500
Föreningskostnader	4 662	32 978
Förvaltningsarvode enl avtal	70 998	69 006
Överlåtelsekostnad	8 272	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	27 537	51 520
Konsultkostnader	257 709	115 991
Summa	508 820	292 308

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 572	69 909
Löner till kollektivanst	10 000	0
Lön - fastighetsskötare	10 000	0
Revisionsarvode arvoderad	3 500	3 424
Arbetsgivaravgifter	28 276	17 293
Summa	118 348	90 626

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	459 482	325 332
Dröjsmålsränta	13	0
Övriga räntekostnader	5	4 272
Övriga finansiella kostnader	40	0
Summa	459 540	329 604

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 939 038	22 739 368
Årets inköp	0	199 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 939 038	22 939 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 847 599	-6 387 489
Årets avskrivning	-455 184	-460 110
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 302 783	-6 847 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 636 255	16 091 439
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>371 280</i>	<i>371 280</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 546 000	43 546 000
Taxeringsvärde mark	129 641 000	129 641 000
Summa	173 187 000	173 187 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 794	114 794
Utgående anskaffningsvärde	114 794	114 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-112 545	-109 547
Avskrivningar	-2 249	-2 998
Utgående avskrivning	-114 794	-112 545
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 249

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 309	51 346
Klientmedel	0	843 280
Transaktionskonto	410 316	0
Borgo räntekonto	466 691	1 230
Summa	929 317	895 856

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	16 444
Summa	0	16 444

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-04-28	2,50 %	4 800 000	4 800 000
SEB	2025-04-28	2,23 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2025-04-28	2,23 %	1 960 000	1 960 000
SEB	2024-06-28	4,64 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-04-28	2,50 %	4 885 000	4 885 000
Summa			18 145 000	18 145 000
Varav kortfristig del			1 500 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 145 000 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	27 793
Uppl kostn räntor	12 963	12 070
Uppl kostnad arvoden	68 559	65 059
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 442	20 442
Förutbet hyror/avgifter	591 726	435 812
Summa	693 690	561 176

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 145 000	18 145 000

NOT 20, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	56 578	0
Summa	56 578	0

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sotning av eldstäder har utförts i fastigheten. Styrelsen har löpande arbetat med frågan om byte av värmesystem där sakkunniga kom till slutsatsen att installation av fjärrvärme är det bästa alternativet, givet förutsättningarna för fastigheten. Innergård och outnyttjat källarutrymme under gård om ca 380 kvm kommer att rustas upp inom de närmsta åren. Föreningens styrelse har löpande under året, tillsammans med sakkunnig, arbetat med framtagning av relevant material i gårdsprojektet. Ur ett tekniskt perspektiv ser sakkunnig inga hinder för att anlägga garage under gårdsytan. Styrelsen ser anläggning av garage som en värdehöjande investering för fastigheten som på sikt kan stärka föreningens kassaflöde och ekonomi/likviditet. Beslut om ombyggnad av outnyttjat källarutrymme fattas av föreningsstämman.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Gewargis Odisho
Ordförande

Patrik Andreas Skogh
Suppleant

Simon Lambert
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

R3 Revisionsbyrå
Eva Camilla Beijron
Revisor

Medrevisor utsedd av Bolagsverket
Margareta Kleberg
Revisor

Nils Wetternin Nyberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 23:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 14:52

DOCUMENT ID:

Bk7HXEOvGR

ENVELOPE ID:

H1-HX4iPf0-Bk7HXEOvGR

DOCUMENT NAME:

BF Norden nr 2 upa , 702001-5363 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON LAMBERT simon@rewriters.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 14:56 07.05.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/12) IP: 104.28.31.66
2. GEWARGIS ODISHO gewargisodisho1@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 14:58 07.05.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/03) IP: 109.104.13.72
3. Patrik Andreas Skogh skogh.patrik@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 17:10 07.05.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/14) IP: 94.191.152.2
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 17:24 07.05.2024 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26
5. CAMILLA BEIJRON camilla.beijron@r3.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 19:02 07.05.2024 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/24) IP: 78.79.171.100
6. Nils Wettternin Nyberg nils.wettternin.nyberg@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 23:55 07.05.2024 23:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/04) IP: 213.96.80.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed