

Årsredovisning 2019

BF NORRBACKA UPA
702001-5439

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 9 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie föreningsstämma 28/5 samt fyra extra stämmor. Där extrastämmorna avsåg beslut om justering av stadgar angående extern revisor samt uttag om nya pantbrev för kommande tak och stamreovering.

Valberedning

Hugo Olofsson 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 2019 har avgifterna justerats upp med 5 %. Detta för att täcka föreningens kommande kostnadsökning på grund av ökade räntekostnader till följd av nya lån för renovering av tak, fasad och den kommande stamrenoveringen i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningen har under vår/sommar genomfört en renovering av fasaden mot innergården samt av taket mot gården.

Under hösten 2019 påbörjade Fastighetsägarna en upphandling av entreprenad för genomförande av stamrenoveringen i fastigheten som är planerad att genomföras med start våren/ sommaren 2020.

För att synliggöra dolda värdet i föreningen och visa en rättvis bild av eget kapital då hela taxeringsvärdet för fastigheten är drygt 100 milj togs det beslut att skriva upp marken till taxeringsvärde.

Byte av redovisningsprincip från K2 till K3 gjordes under 2019. Förändringen kommer bl.a. innebära komponentavskrivningar samt att planerade underhåll generellt inte kommer att kostnadsföras utan vara balansgilla.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 041	1 641	1 489	1 431
Resultat efter fin. poster	370	-134	-633	-144
Soliditet, %	93	21	27	38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	439	-	-	439
Upplåtelseavgifter	150	-	-	150
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	0	72 386	-	72 386
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	414	-134	-	279
Årets resultat	-134	134	370	370
Eget kapital	873	72 386	370	73 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	279
Årets resultat	<u>370</u>
Totalt	649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>649</u>
	649

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 041	1 641
Rörelseintäkter		17	579
Summa rörelseintäkter		2 058	2 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 196	-1 862
Övriga externa kostnader	7	-176	-149
Personalkostnader	8	-86	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176	-187
Summa rörelsekostnader		-1 634	-2 323
Rörelseresultat		425	-103
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54	-32
Summa finansiella poster		-54	-32
Resultat efter finansiella poster		370	-134
Årets resultat		370	-134

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	77 666	3 456
Pågående projekt		154	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 820	3 456
Summa anläggningstillgångar		77 820	3 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68	101
Övriga fordringar	12	6	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86	473
Summa kortfristiga fordringar		160	582
Kassa och bank			
Kassa och bank		987	551
Summa kassa och bank		987	551
Summa omsättningstillgångar		1 147	1 132
Summa tillgångar		78 967	4 589

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		589	589
Uppskrivningsfond		72 391	5
Summa bundet eget kapital		72 980	594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		279	414
Årets resultat		370	-134
Summa fritt eget kapital		649	279
Summa eget kapital		73 629	873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 454	2 517
Summa långfristiga skulder		4 454	2 517
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6	0
Leverantörsskulder		220	547
Skatteskulder		0	6
Övriga kortfristiga skulder		6	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	652	639
Summa kortfristiga skulder		884	1 199
Summa eget kapital och skulder		78 967	4 589

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	551	246
Resultat efter finansiella poster	370	-134
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	176	187
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	546	53
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	422	-463
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-321	212
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	646	-199
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Förvärv av materiella anl. tillg	-2 153	0
Kassaflöde från investeringar	-2 153	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 943	504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 943	504
Årets kassaflöde	437	305
Likvida medel vid årets slut	987	551

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Norrbacka upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1). Detta råd tillämpas för första gången i år. Flerårsöversikten har inte räknats om. Omräkning av jämförelsetalen har inte gjorts.

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	0,7 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %

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

Fastighetslån

Lån som amorteras inom 12 månader tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	71	69
Årsavgifter, bostäder	1 295	980
Årsavgifter, lokaler	93	65
Övriga intäkter	600	1 105
Summa	2 058	2 220

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	48	36
Fastighetsskötsel	63	25
Städning	40	54
Övrigt	2	4
Summa	153	119

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	657
Reparationer	22	54
Summa	22	711

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	228	234
Sophämtning	63	51
Uppvärmning	371	379
Vatten	53	51
Summa	715	716

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	74	79
Fastighetsförsäkringar	72	71
Fastighetsskatt	79	85
Samfällighet	81	81
Summa	306	315

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	61	61
Konsultkostnader	0	17
Revisionsarvoden	34	0
Övriga förvaltningskostnader	81	69
Summa	176	149

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	21	55
Löner, tjänstemän	46	44
Sociala avgifter	20	26
Summa	86	125

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54	32
Summa	54	32

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 022	5 022
<i>Varav byggnad</i>	4 706	4 706
<i>Varav mark</i>	316	316
Inköp byggnad	2 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 022</u>	<u>5 022</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 566	-1 379
Årets avskrivning	-176	-187
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 742</u>	<u>-1 566</u>
	-	-
Ingående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivning mark	72 386	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u><u>72 386</u></u>	<u><u>0</u></u>
	=	=
Utgående bokfört värde	<u><u>77 666</u></u>	<u><u>3 456</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 377	23 071
Taxeringsvärde mark	72 702	48 033
Summa	99 079	71 104

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51	51
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51	51
Ingående ackumulerad avskrivning	-51	-51
Utgående ackumulerad avskrivning	-51	-51
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6	7
Summa	6	7

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	43	0
Förutbet försäkr premier	0	42
Förvaltning	15	16
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	397
Summa	86	473

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-30	1,60 %	450	450
Stadshypotek	2020-03-02	1,55 %	896	900
Stadshypotek	2020-03-04	1,60 %	240	240
Stadshypotek	2020-03-04	1,60 %	150	150
Stadshypotek	2020-03-03	1,35 %	286	286
Stadshypotek	2020-01-02	1,60 %	238	238
Stadshypotek	2020-03-30	1,45 %	253	253
Stadshypotek	2020-03-27	1,60 %	1 500	
Stadshypotek	2020-02-17	1,55 %	448	
Summa			4 460	2 517
Varav amorteras inom 12 månader			6	



Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	17	31
Fastighetsskötsel	0	6
Förutbetalda avgifter/hyror	506	480
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	49	53
Utgiftsräntor	7	4
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50	51
Summa	652	639

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 470	3 460
Summa	4 470	3 460

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Ankergård Karolin
Ordförande

Catarina Olander
Styrelseledamot

Johan Håkansson
Styrelseledamot

Dean Bannon
Styrelseledamot

Julia Maxen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Erika Hed
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction ID	Byw2nle5l-rylO32xg5L
Document	2-BF Norrbacka upa - Ej undertecknad årsredovisning 2019.pdf
Pages	13
Sent by	Erica Roempke

Signing parties

Hans Ankergård Karolin	hans.karolin@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Catarina Olander	ecm.olander@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Johan Håkansson	jhakansson@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Dean Bannon	dean.bannon@grandhotel.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Julia Maxen	julia.maxen@tele2.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Erika Hed	erika.hed@finnhammars.se	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to hans.karolin@gmail.com

2020-05-06 11:10:00 CEST,

E-mail invitation sent to ecm.olander@gmail.com

2020-05-06 11:10:00 CEST,

E-mail invitation sent to jhakansson@gmail.com

2020-05-06 11:10:00 CEST,

E-mail invitation sent to erika.hed@finnhammars.se

2020-05-06 11:09:59 CEST,

E-mail invitation sent to julia.maxen@tele2.com

2020-05-06 11:10:00 CEST,

E-mail invitation sent to dean.bannon@grandhotel.se

2020-05-06 11:09:59 CEST,

Clicked invitation link Johan Håkansson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-06 11:15:59 CEST,IP address: 217.214.149.63

Document viewed by Johan Håkansson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-06 11:15:59 CEST,IP address: 217.214.149.63

Document signed by JOHAN HÅKANSSON

Birth date: 1969/03/31,2020-05-06 11:17:56 CEST,

Clicked invitation link Dean Bannon

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; Touch; rv:11.0) like Gecko,2020-05-06 11:58:01 CEST,IP address: 88.131.3.196



Document viewed by Dean Bannon

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; Touch; rv:11.0) like Gecko,2020-05-06 11:58:02 CEST,IP address: 88.131.3.196

Document signed by ANTHONY BANNON

Birth date: 1969/12/18,2020-05-06 11:59:27 CEST,

Clicked invitation link Hans Ankergård Karolin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-06 11:59:51 CEST,IP address: 195.42.215.17

Document viewed by Hans Ankergård Karolin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-06 11:59:52 CEST,IP address: 195.42.215.17

Document signed by HANS ANKERGÅRD KAROLIN

Birth date: 1964/06/10,2020-05-06 12:00:42 CEST,

Clicked invitation link Catarina Olander

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G970F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Mobile Safari/537.36,2020-05-06 13:03:02 CEST,IP address: 195.42.215.17

Document viewed by Catarina Olander

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G970F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Mobile Safari/537.36,2020-05-06 13:03:03 CEST,IP address: 195.42.215.17

Document signed by CATARINA OLANDER

Birth date: 1977/07/12,2020-05-06 13:04:10 CEST,

Clicked invitation link Erika Hed

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.129 Safari/537.36,2020-05-06 14:59:26 CEST,IP address: 185.40.184.11

Document viewed by Erika Hed

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.129 Safari/537.36,2020-05-06 14:59:27 CEST,IP address: 185.40.184.11

Clicked invitation link Julia Maxen

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/10.1 Chrome/71.0.3578.99 Mobile Safari/537.36,2020-05-06 18:07:32 CEST,IP address: 91.129.174.72

Document viewed by Julia Maxen

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/10.1 Chrome/71.0.3578.99 Mobile Safari/537.36,2020-05-06 18:07:33 CEST,IP address: 91.129.174.72

Document signed by Julia Maxén

Birth date: 1991/01/01,2020-05-06 18:09:03 CEST,

Document signed by Erika Larsdotter Hed

Birth date: 1984/06/27,2020-05-07 09:15:37 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

