

# Årsredovisning 2022

BF VÅRT HEM NR 8 U.P.A

702002-5610



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF VÅRT HEM NR 8 U.P.A

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
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.

## 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 äga, förvalta och upplåta lägenheter för föreningens medlemmar i fastigheten nr 21 i kvarteret Rosen med adress Hälsingegatan 3 i Stockholm samt främja medlemmarnas intressen.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1919-03-08.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rosen 21 på adressen Hälsingegatan 3 i Stockholm. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 810 kvm och 2 lokaler om 229 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eric Nilsson	Ordförande
Joakim Feldt	Ledamot
Louise Gerdemo Holmgren	Ledamot och sekreterare
Lina Gauffin	Suppleant

### VALBEREDNING

Marie Gauffin och Lena Holmqvist.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### REVISORER

Liv Bernard	Revisor
Morgan Hellberg	Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **EKONOMI**

Bland större kostnader under året märks:

Värme 423 tkr

Reparation och underhåll 116 tkr

Räntor 84 tkr

Sophämtning 65 tkr

Fastighetsskatt 56 tkr

Styrelsearvode inkl. sociala avgifter 60 tkr

Vatten och avlopp 41 tkr

Fastigheten är taxerad till 83 765 tkr och fullvärdesförsäkrad.

Föreningens intäkter uppgick under året till 1 000 tkr, varav årsavgifterna svarade för 752 tkr och hyresintäkterna från lokaler för 222 tkr.

Föreningens lån uppgår vid årets slut till 5 189 tkr. Under året amorterades 100 tkr.

#### **ÖVRIGA HÄNDELSEN I FÖRENINGEN**

Efter den omfattande fönsterreoveringen 2021 har endast smärre underhåll och reparationer skett under 2022.

Under detta år bytte 11 lägenheter ägare och föreningen fick 16 nya medlemmar som inbjudits till sedvanligt välkomstsamtal med information om föreningen.

Den ovanligt stora omflyttningen har också inneburit flera och omfattande reoveringar i lägenheterna, vilket även påverkat den gemensamma miljön såväl inom- som utomhus. Styrelsen har därför beslutat om särskilda regler vid ombyggnad och reovering.

Redan vid årskiftet 2021-2022 stod styrelsen utan kassör på grund av flytt och tidigare medlemmen Eva Bruns Gruber anlätades för uppdraget tillsammans med styrelseledamoten Cecilia Österholm Corbascio.

I samband med föreningsstämman i maj visade det sig att ingen medlem i föreningen var beredd att axla uppdraget som kassör. Styrelsen beslutade därför att anlita en extern ekonomisk förvaltning och valet föll på Nabo. Att implementera det nya upplägget och införa nya rutiner har tagit mycket resurser i anspråk för

styrelsen.

I och med övergången till extern ekonomisk förvaltning har styrelsens förvaltningsberättelse ändrats till att endast omfatta kalenderåret 2022 och inte som tidigare verksamhetsår från stämma till stämma. Detta har för innevarande verksamhetsår inneburit att detta delvis överlappat förvaltningsberättelsen från 2021-2022.

Den styrelse som valdes på föreningsstämman i maj bestod av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Under verksamhetsåret har antalet aktiva ledamöter minskat av olika skäl vilket fått till följd att arbetsmängden ökat för kvarvarande ledamöter. Det har varit till stor hjälp att Cecilia Österholm Corbascio som lämnade styrelsen vid stämman fortsatt att stötta arbetet med bl a hantering av fakturor och föreningens tidigare ordförande Åke Johansson har fortsatt varit till ovärderlig hjälp i föreningsarbetet. Den 24 oktober konstituerade styrelsen om sig och Eric Nilsson övertog uppdraget som ordförande efter Jörgen Sågman som flyttade från föreningen.

Verksamhetsåret avslutades med ett gemensamt glöggmingel på gården då föreningens julgran tändes.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 000	925	957	771
Resultat efter fin. poster	-549	-410	282	535
Soliditet, %	24	29	43	45
Taxeringsvärde	83 765	69 657	69 657	69 657
Bostadsyta, kvm	1 810	1 810	1 810	1 810
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	402	402	402	402
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 867	2 922	1 872	1 872

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Medlemsinsatser	3 679 204	-	-	3 679 204
Uppskrivningsfond	961 606	-	-	961 606
Fond för yttre underhåll	798 556	-	-	798 556
Balanserat resultat	-2 647 466	-471 166	-	-3 118 632
Årets resultat	-471 166	471 166	-549 275	-549 275
<b>Eget kapital</b>	<b>2 320 734</b>	<b>0</b>	<b>-549 275</b>	<b>1 771 459</b>

\* Beloppen anges i kr

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 119
Årets resultat	-549
Totalt	<u><b>-3 668</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	247
Balanseras i ny räkning	-3 915
	<u><u><b>-3 668</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 000	925
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 000</b>	<b>925</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-875	-699
Övriga externa kostnader	7	-55	-44
Personalkostnader	8	-60	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476	-478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 465</b>	<b>-1 279</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-465</b>	<b>-355</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-84	-55
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84</b>	<b>-55</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-549</b>	<b>-410</b>
Bokslutsdispositioner		0	-61
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-549</b>	<b>-471</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	6 546	7 022
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 546</b>	<b>7 022</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 546</b>	<b>7 022</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	0
Övriga fordringar	12	14	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53</b>	<b>1</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		794	859
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>794</b>	<b>859</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>847</b>	<b>861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 393</b>	<b>7 883</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 679	3 679
Uppskrivningsfond		962	962
Fond för yttre underhåll		799	799
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 439</b>	<b>5 439</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 119	-2 647
Årets resultat		-549	-471
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 668</b>	<b>-3 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 771</b>	<b>2 321</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 164	5 289
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 164</b>	<b>5 289</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 025	0
Leverantörsskulder		97	0
Skatteskulder		7	0
Övriga kortfristiga skulder		2	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326	247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 457</b>	<b>273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 393</b>	<b>7 883</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Vårt Hem nr 8 u.p.a har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **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	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

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.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	222	219
Årsavgifter, bostäder	752	684
Övriga intäkter	25	22
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>925</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Mattservice	9	9
Snöskottning	2	5
Städning	33	29
Övrigt	6	0
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>42</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fönster	76	0
Hissar	10	9
Reparationer	30	70
Värme	0	3
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>82</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44	24
Sophämtning	65	38
Uppvärmning	423	327
Vatten	41	40
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>429</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	21	43
Fastighetsförsäkringar	36	36
Fastighetsskatt	56	48
Kabel-TV	23	19
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>146</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	26	22
Förbrukningsmaterial	3	4
Tidigare förvaltning	9	0
Övriga externa kostnader	4	5
Övriga förvaltningskostnader	13	13
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>44</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	48	48
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>59</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84	55
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>55</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 548	9 622
Årets inköp	0	1 926
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 548</b>	<b>11 548</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 526	-4 049
Årets avskrivning	-476	-478
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 002</b>	<b>-4 526</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 546</b>	<b>7 022</b>
Bokfört värde på mark uppgår till	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 475	20 377
Taxeringsvärde mark	59 290	49 280
<b>Summa</b>	<b>83 765</b>	<b>69 657</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	162	162
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>162</b>	<b>162</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-162	-162
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-162</b>	<b>-162</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14	1
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>1</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9	0
Förvaltning	10	0
Kabel-TV	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,20 %	1 289	1 289
Stadshypotek	2023-06-30	1,21 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,21 %	1 900	2 000
<b>Summa</b>			<b>5 189</b>	<b>5 289</b>
Varav kortfristig del			2 025	100
Varav avser amortering inom 12 månader			25	100

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	242	229
Uppvärmning	50	0
Utgiftsräntor	11	0
Vatten	7	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	18
<b>Summa</b>	<b>326</b>	<b>247</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 082	7 082
<b>Summa</b>	<b>7 082</b>	<b>7 082</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Eric Nilsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Joakim Feldt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Louise Gerdemo Holmgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Liv Bernard  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Morgan Hellberg  
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."

**ERIC NILSSON**

**Styrelseordförande**

Serienummer: 19920406xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-04-20 15:46:56 UTC



**JOAKIM FELDT**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19720512xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-04-20 18:35:18 UTC



**LOUISE GERDEMO HOLMGREN**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19530730xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-21 05:27:20 UTC



**Morgan Egon Robert Hellberg**

**Revisor**

Serienummer: 19671227xxxx

IP: 85.115.xxx.xxx

2023-04-21 06:10:30 UTC



**Liv Bernard**

**Revisor**

Serienummer: 19890604xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-04-21 09:33:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: YQUEN-4YUJZ-E0AAC-5I33B-NSZQY-1S2FZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validator>