

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norden 9

702001-5348

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norden 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen bildades 1955 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Roslagsbanan 25 i Engelbrekt församling, Stockholms kommun med adress Ruddammsvägen 4 i Stockholm. I föreningens fastighet finns 35 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna till en därför finns bara 31 röstberättigade medlemmar i föreningen.

Fastigheten är taxerad till 62 800 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Hans Bergman (omval), ordförande, Jakob Wanag (omval), Sten Larsson (omval), Agnes Gwardynska (omval), Ludwig Iloson (nyval)
med suppleanterna Khaled El-Ahmad (omval), Mats Engström (nyval),

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda möten under 2021.

Föreningsärenden

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 juni 2021.

Under 2021 har 1 (en) av föreningens lägenheter överlåtits.

Fastigheten

Under 2021 har föreningen lagat mindre sprickor i fasaden, bytt ytterdörr till lgh 1001, samt bytt ett par brandsläckare.

I övrigt har styrelsen främst hanterat frågor avseende löpande förvaltning såsom hantering av ansökningar om andrahandsuthyrning och renoveringar, mindre underhåll och plandering för större underhållsarbeten.

Fastighetens förvaltning m.m.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av IVEK Företagsbokföring AB.

Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats under året.

Föreningen har stabil ekonomi, inga avgiftshöjningar har skett sedan 2007 och styrelsen planerar inga nya avgiftshöjningar. Historiskt sett har föreningen kunnat bygga kapital under åren mellan större renoveringsprojekt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	984	976	979	972
Resultat efter finansiella poster	27	72	41	49
Soliditet %	18	18	16	15
Yttre fond	1 149	1 126	1 115	981
Taxeringsvärde	62 800	62 800	62 800	44 800
Bostadsyta, kvm	1 669	1 669	1 669	1 669
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	569	569	569
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 562	2 603	2 648	2 718
Genomsnittlig skuldränta %	1,16	1,4	1,6	1,56
Kassalikviditet %	17	13	100	79

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 595	5 000	1 126 404	-591 973	72 372
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				72 372	-72 372
Avsatt till yttre reparationsfond			70 000	-70 000	
Återföring från yttre rep fond			-47 500	47 500	
Årets resultat					27 377
Belopp vid årets utgång	382 595	5 000	1 148 904	-542 101	27 377

	Totalt
Belopp vid årets ingång	994 398
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Avsatt till yttre reparationsfond	0
Återföring från yttre rep fond	0
Årets resultat	27 377
Belopp vid årets utgång	1 021 775

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-542 101
Årets resultat	27 377
<i>Summa</i>	<i>-514 724</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	140 000
Återföring från yttre reparationsfond	-67 537
Balanseras i ny räkning	-587 187
<i>Summa</i>	<i>-514 724</i>

Enligt 38 § föreningens stadgar sker årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande föreningens underhållsplan. Återföring från fonden sker i takt med att reparationer utförs.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	983 782	976 174
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		983 782	976 174
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-654 301	-580 056
Övriga externa kostnader	4	-94 777	-100 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 340	-161 208
Summa rörelsekostnader		-906 418	-842 107
Rörelseresultat		77 364	134 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 167	-61 815
Summa finansiella poster		-49 987	-61 695
Resultat efter finansiella poster		27 377	72 372
Resultat före skatt		27 377	72 372
Årets resultat		27 377	72 372

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 898 829	5 046 297
Inventarier, verktyg och installationer	6	69 577	79 449
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 968 406</i>	<i>5 125 746</i>
Summa anläggningstillgångar		4 968 406	5 125 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 357	2 051
Övriga fordringar		50 047	48 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 690	21 367
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>82 094</i>	<i>71 696</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		566 027	440 101
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>566 027</i>	<i>440 101</i>
Summa omsättningstillgångar		648 121	511 797
SUMMA TILLGÅNGAR		5 616 527	5 637 543

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	382 595	382 595
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	1 148 904	1 126 404
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 536 499</i>	<i>1 513 999</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-542 101	-591 973
Årets resultat	27 377	72 372
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-514 724</i>	<i>-519 601</i>
Summa eget kapital	1 021 775	994 398
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 815 000	835 000
Summa långfristiga skulder	815 000	835 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 3 461 435	3 509 435
Leverantörsskulder	58 252	53 405
Aktuella skatteskulder	101 080	98 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 985	147 095
Summa kortfristiga skulder	3 779 752	3 808 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 616 527	5 637 543

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 364	134 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	157 340	161 208
Erhållen ränta	180	120
Erlagd ränta	-50 167	-61 815
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>184 717</i>	<i>233 580</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-10 397	-693
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	19 607	-22 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 927	210 527
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-27 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-27 810
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-68 000	-60 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 000	-60 500
Årets kassaflöde	125 927	122 217
Likvida medel vid årets början	440 101	317 884
Likvida medel vid årets slut	566 028	440 101

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad	15-100 år
Inventarier	10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngöras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Medlemsavgifter	949 356	949 356
	Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	16 595	15 695
	Fakturerade kostnader	17 831	11 123
		983 782	976 174

Not 3	Fastighetskostnader	2021	2020
	Elektricitet	45 840	34 153
	Fjärrvärme	278 522	238 021
	Vatten och avlopp	60 625	50 697
	Städning, sophämtning och renhållning	54 759	65 685
	Underhåll och renovering av fastighet	97 360	76 625
	Hiss	27 358	18 211
	Blommor och dekorationer	3 254	9 682
	Fastighetskatt	51 065	50 015
	Fastighetsförsäkring	35 519	33 719
	Övriga fastighetskostnader	0	3 248
		654 302	580 056
Not 4	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Förbrukningsvaror	1 036	1 531
	Reparation och underhåll av tvättstugeutrustning	2 903	1 974
	Arvode till revisor	15 000	16 625
	Arvode till ekonomisk förvaltare	62 736	61 500
	Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöten	1 036	7 874
	Övriga administrationskostnader	6 837	6 210
	Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 230	5 130
		94 778	100 844
Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Utgående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	Ingående avskrivningar	-2 682 728	-2 535 260
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-147 468	-147 468
	Utgående avskrivningar	-2 830 196	-2 682 728
	Redovisat värde	4 898 829	5 046 297
	Taxeringsvärden	62 800 000	62 800 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	171 720	143 910
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	27 810
	Utgående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Ingående avskrivningar	-92 271	-78 531
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 872	-13 740
	Utgående avskrivningar	-102 143	-92 271
	Redovisat värde	69 577	79 449

Not 7	Långfristiga skulder			
Swedbank	Lånebelopp	Bundet till	Ränta	Amortering/år
Företagslån 429-1	1 170 000	rörlig	0,81	
Företagslån 157-1	371 500	rörlig	0,55	
Företagslån 680-3	728 228	rörlig	0,81	20 000
Företagslån 681-1	724 478	rörlig	0,56	
Företagslån 684-5	447 229	rörlig	0,56	28 000
Företagslån 695-4	835 000	2023-09-25	1,91	20 000
Summa	4 276 435			68 000
Kortfr del av långfr skulder				
Amortering under 2022	-68 000			
Lån för villkorsändring 2022	-3 393 435			
Summa långfristiga skulder	815 000			

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 613 185	4 613 185
	Summa ställda säkerheter	4 613 185	4 613 185

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-05-15



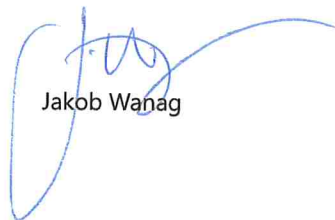
Hans Bergman



Sten Larsson



Agnes Gwardynska



Jakob Wanag



Ludwig Ilson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-15



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Norden 9**
Org.nr. 702001-5348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norden 9 för år 2021-01-01— 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norden 9 för år 2021-01-01— 2021-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-15

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor