

Årsredovisning 2022

BF Sverige N:o 2 u.p.a



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BF Sverige N:o 2 u.pa. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande kostnader och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 har fram till 2022 följt en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2019 och 2069. Från och med 2023 kommer föreningen att följa en ny upphandlad och uppdaterad underhållsplan för åren 2023 - 2072.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren under 2024 planeras en del arbete, främst invändigt (bl a målning och dammbindning i källare och vind) och nästkommande större underhållsarbete kommer enligt den nya planen att ske under 2026 (bl a *relining* av liggande avloppstammar i bottenplatta och målning och fönsterarbete på fasaden.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Givet den nuvarande ekonomiska situationen och det föränderliga ränteläget har styrelsen under 2022 arbetat med att amortera på föreningen lån. För mer information se lånenoten. Till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

I oktober 2022 beslutades att medlemmarnas avgift höjs med 12% fr o m 1 januari 2023 detta då underhållskostnader och el- och värmekostnader ökat avsevärt med anledning av de samhälleliga prisökningarna.

Utfört underhåll	År	Kommentarer
Fönsterrenovering	2016	Samtliga fönster har tagits ur och Inkl. små fönster mot gården
Ny temperaturmätare uppsatt i fjärrcentral	2019	
Energibesiktning utförd och energideklaration uppsatt på anslagstavla.	2019	
Radonmätning genomförd 44 bq jmf gränsvärde 200 bq	2019	

Nya trädgårdsmöbler	2019	
Trapphuset har besiktigats och	2019	
mindre skador har lagats och målats om		
Värmejustering i fjärrvärmecentral har	2019	
genomförts		
Nytt torkskåp i tvättstugan har installerats	2019	
Gummilist monterad nertill på gårdsdörr	2019	
förebygga kallras		
Ny underhållsplan framtagen för	2019	
åren 2019-2069		
Byte avstängningsventiler till	2020	
vatten- och avloppsstammarna i källaren		
Stamspolning av filmning avloppsstammar	2021	Samtliga stammar spolas vart 5:e år
Beskärning av träd på gården	2021	
OVK besiktning	2022	Obligatorisk ventilationskontroll utförs
var 6:e		
Brandskyddskontroll rökkanaler/sotning	2022	Obligatorisk kontroll utförs vart 6:e år
Planerat underhåll	År	Kommentarer
Entrédörrar, ytbehandling	2023	
Övriga ytterdörrar/portar, ytbehandling	2023	
Besiktning av fönster	2023	Förebyggande underhåll görs vart 6:e år

Föreningens ekonomi

Under 2022 har föreningen fokuserat på föreningens ekonomi, givet det föränderliga ränteläget och den relativt sett osäkra ekonomiska situationen. I januari kunde föreningen binda två lån till relativt sett förmånliga räntor ett större lån som då uppgick till 1 580 000 SEK med en bindningstid på tre år till 1,28% ränta och ett mindre lån om 380 000 SEK med en bindningstid på två år till 1,06% ränta. Föreningen har också fortsatt att amortera på föreningens lån och har utöver en planerad amortering om 122 500 SEK (enligt den långtidsbudget som upprättades 2019 för att långsiktigt planera föreningens ekonomi, vilken sträcker sig till 2029) gjort ytterligare amorteringar om 200 000 SEK. Föreningen har idag totala lån på 1,9 Mkr vilket är en låg belåningsgrad och föreningen har en ekonomi i god balans.

Under 2022 så har föreningen främst arbetat med förebyggande underhåll då föreningens ekonomi har varit i fokus. En fastighetsbesiktning genomfördes under 2021 vilken visade att fastigheten är i mycket gott skick.

I oktober 2022 beslutades att medlemmarnas avgift höjs med 12% fr o m 1 januari 2023 detta då underhållskostnader och el- och värmekostnader ökat avsevärt med anledning av de samhälleliga prisökningarna. Under året har föreningens ekonomi uppvisat ett positivt resultat även om det var något mindre än förväntat. Detta berodde på en oförutsedd kostnad med anledning av en vattenskada i en lägenhet (där föreningens kostnader utgörs av självrisk till föreningens försäkringsbolag för de skador som föreningen ansvarade för) samt ökade löpande underhållskostnader.

Kommande årliga överskott har styrelsen för avsikt att fortsätta att använda till amorteringar av tagna lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har styrelsen arbetat med en del obligatoriska kontroller OVK samt brandskydd/sotning vilket inneburit en del uppföljning för ett antal lägenheter. Dessa processer är nu avslutade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	783	765	782	760	743
Resultat efter finansiella poster	42	59	213	-65	-767
Soliditet (%)	-44,6	-41,6	40,9	54,9	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	337 200	1 055 000	503 386	-2 645 805	59 033	-691 186
Avsättning yttre underhållsfond			10 657	-10 657		0
Disposition av föregående års resultat:				59 033	-59 033	0
Årets resultat					42 147	42 147
Belopp vid årets utgång	337 200	1 055 000	514 043	-2 597 429	42 147	-649 039

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 597 428
Årets resultat	42 147
	-2 555 281

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhåll	2 952
I ny räkning överföres	-2 558 233
	-2 555 281

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		783 465	765 162
Övriga rörelseintäkter		116 867	0
Summa rörelseintäkter		900 332	765 162
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-711 186	-582 932
Övriga externa kostnader		-17 059	-8 736
Personalkostnader	2	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 234	-70 926
Summa rörelsekostnader		-840 763	-688 878
Rörelseresultat		59 569	76 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 293	8 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 715	-26 059
Summa finansiella poster		-17 422	-17 251
Resultat efter finansiella poster		42 147	59 033
Resultat före skatt		42 147	59 033
Årets resultat		42 147	59 033

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 130 621	1 216 855
Summa materiella anläggningstillgångar		1 130 621	1 216 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		1 132 621	1 218 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 632	0
Övriga fordringar		98 224	70 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 645	15 662
Summa kortfristiga fordringar		124 501	86 253
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		196 795	356 513
Summa kassa och bank		196 795	356 513
Summa omsättningstillgångar		321 296	442 766
SUMMA TILLGÅNGAR		1 453 917	1 661 621

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 392 200	1 392 200
Fond för yttre underhåll		514 043	503 386
Summa bundet eget kapital		1 906 243	1 895 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 597 428	-2 645 804
Årets resultat		42 147	59 033
Summa fritt eget kapital		-2 555 281	-2 586 771
Summa eget kapital		-649 038	-691 185
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	1 902 800	0
Summa långfristiga skulder		1 902 800	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	0	2 231 900
Leverantörsskulder		60 308	32 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 847	88 518
Summa kortfristiga skulder		200 155	2 352 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 453 917	1 661 621

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar	2020
Byggnader	67 år
Tvättstuga	20 år
Värmeanläggning	20 år
Soprum/sophus	20 år
Stambyte	20 år
Fasad	20 år
Hissanläggning	35 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Not 2 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
	26 284	26 284

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 466 568	3 466 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 466 568	3 466 568
Ingående avskrivningar	-2 249 712	-2 178 786
Årets avskrivningar	-86 234	-70 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 335 946	-2 249 712
Utgående redovisat värde	1 130 622	1 216 856
Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	24 400 000
	42 000 000	35 200 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
			0	34 750
Stadshypotek 355935	1,06	2024-01-30	370 000	729 375
Stadshypotek 355936	1,28	2025-01-30	1 532 800	1 449 025
			0	18 750
			1 902 800	2 231 900

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

2023-



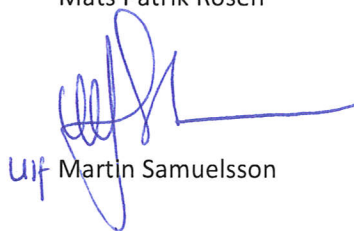
Ulla Gunilla Wiberg Runsten
Ordförande



Mats Patrik Rosén



Johanna Petronella Nygren



Ulf Martin Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Peter Björklund
Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Gunilla

Unikt dokument-id:

ee18d2f4-6319-436d-b679-96c060232d31

Dokumentets fingeravtryck:

334f13dee901669c12f3d51225a6567e198527aae24eb0f1da3acf45f42938f02c2bb9c21a8c6905670e96
87dcb46d58b68f833fe6c90cc22ac33d8404d20031

Undertecknare



Peter Bjorklund75

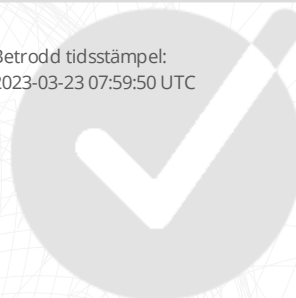
E-post: peter.bjorklund75@gmail.com

Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 85.230.176.200

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2023-03-23 07:59:50 UTC



Anna Fuchs

Rönneberga Konferens

E-post: anna.fuchs@ronneberga.se

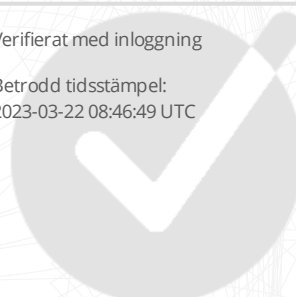
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 195.198.214.4

IP Plats: Uddevalla, Västra Götaland County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2023-03-22 08:46:49 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-03-23 07:59:50 UTC

Accepterat samtycke

Genom att öppna detta dokument godkänner jag att viss persondata kommer att behandlas av GetAccept samt Rönneberga Konferens till exempel namn, epost och ostrukturerad personlig information som IP-adress och beteendedata. För mer information - läs vår [integritetspolicy](#).



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-03-23 07:59:50 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Peter Bjorklund75 (peter.bjorklund75@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.176.200 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-23 07:59:47 UTC

Dokumentet lästes igenom av Peter Bjorklund75 (peter.bjorklund75@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.176.200 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-23 07:59:36 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Bjorklund75 (peter.bjorklund75@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.176.200 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-23 07:59:35 UTC

Dokumentet verifierades genom samtycke av Peter Bjorklund75 (peter.bjorklund75@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.176.200 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-23 07:58:45 UTC

Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.214.4 - IP Plats: Uddevalla, Västra Götaland County, Sweden

2023-03-22 08:46:54 UTC

Dokumentet skickades till Peter Bjorklund75 (peter.bjorklund75@gmail.com)
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.214.4 - IP Plats: Uddevalla, Västra Götaland County, Sweden

2023-03-22 08:46:51 UTC

Dokumentet förseglades av Anna Fuchs (anna.fuchs@ronneberga.se)
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.214.4 - IP Plats: Uddevalla, Västra Götaland County, Sweden

2023-03-22 08:46:49 UTC

Dokumentet signerades av Anna Fuchs (anna.fuchs@ronneberga.se)
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.214.4 - IP Plats: Uddevalla, Västra Götaland County, Sweden

2023-03-22 08:45:42 UTC

Dokumentet skapades av Anna Fuchs (anna.fuchs@ronneberga.se)
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.214.4 - IP Plats: Uddevalla, Västra Götaland County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse – BF Sverige nr 2 UPA

Undertecknad vald revisor av Torsgatan 58, Bostadsföreningen Sverige nr 2 UPA, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse;

Föreningens utlägg för perioden 2022 har granskats enligt de granskningsåtgärder vi funnit erforderliga.
Revisionen har ej givit anledning till anmärkning.

Stockholm, februari 2022



Peter Björklund