

Årsredovisning



BOSTADSFÖRENINGEN STANDARD U.P.A.

725000-0648

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSFÖRENINGEN STANDARD U.P.A. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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 årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens bostadshus och främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Fastigheten Timmermannen 1 är belägen i Norrköpings Kommun. Nybyggnadsår 1926/27. Renovering år 1993. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsens sammansättning under året:

Styrelseledamöter

Ordförande	Lisa Ringman
Kassör	Niklas Haag
Sekreterare	Erica Ortlieb
Ledamot	Lennart Svensson
Ledamot	Håkan Holmqvist avflyttad 31/10 2023 -Vakant fr.om 1/11 2023
Suppleant	Håkan Ryygard
Suppleant	Kristina Ekman

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gun Karlsson och Peter Johansson

Valberedning

Marianne Regnander

Karl-Axel Geisler

Linus Helderud

Stämmor

Ordinarie årsmöte hölls den 22 maj 2023 i Louis De Geer konsert och kongress.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Timmermannen 1, Norrköpings Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Gemensam el är införd år 2017.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden byggdes 1926/27 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är: 1929

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4385 m2 varav 3482 m2 utgör lägenhetsyta och 100 m2 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen innehåller 44 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:

2 rok 23 st 3 rok 16 st 4 rok 3 st 5 rok 2 st

Verksamhet i lokalerna:

Maria Thyrstedt, Hårsalong	23I	yta: 24 m2 LÖPTID: tills vidare
Tindra Lindblad Nagelskulptös	21D	egen uppsägning fr.om 31/10 2023
Bernadette de Tazuzia , Galleri	21D	yta: 26 m2 LÖPTID: 23-12-01 tillsvidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning sker i egen regi.

Avtal

TV-Bredband
Trädgårdsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Telia
Riksbyggen
EON / Skellefteå Kraft
EON

Utfört underhåll

År

Kommentar

Stamrenovering	1992/1993	Alla stammar utom köksstammar
Elkablar	1992/1993	Byttes i fastigheten ej i lägenheterna
Fasadrenovering	1993	
Fönsterrenovering	1993	
Omläggning av tak	1996	
Byte av TV system	2008	Samt bredband till alla lgh
Fönsterrenovering	2010	
Kodlås på portar	2010	
Byte av fönster i trapphus	2011	
Byte av ytterdörrar	2016	
Fönsterrenovering	2017/2018	Mot Hörngatan, och mot innergård
Dränering av innergård	2017	
Spolning	2018	Köksavlopp, golvbrunnar & tvättstugor
Stenläggning	2019	Innergård & valv
Möbler till gård	2019	
Målning trapphus	2020/2021	11 uppgångar /Avslutat
Isolering av v/k rör	2020/2021	
Översikt värmesystem	2020	
Smart belysning trapphus	2020	
Återvinning av kartong och övrigt	2022	

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar till medlemmar	2029	
Köksstammar	2030	

Medlemsförändringar

k 1201 Avliden Medlem Kjell Johansson

F 1002 Adam Andersson avflyttad - Ny medlem Benny Andersson

I 1201 Uhlin Avflyttad - Ny medlem Elin Bidenäs

A 1101 Kim Franzen och Håkan Holmqvist Avflyttad. Befintlig medlem Jacob Bravo köpare

Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna till vår bostadsförening och hoppas att Ni ska trivas.

Händelser under räkenskapsåret

En vår- och en höststädning har genomförts med god anslutning av våra medlemmar.

Årets årsmöte hölls på Louis De Geer Konsert och Kongress och hölls utan komplikationer. Där inkommen motion kring ändring av stadga avstyrktes genom stämmobeslut via röstning.

Bastuaggregat har gått sönder och har åtgärdats med ett nytt.

Kakel i tvättstugor som raserats är nu återställt.

Stopp i avlopp har resulterat i en spolning av avloppsrör.

Vi har under föregående år blivit hårt utsatta av klotter. Vi har ansökt om bidrag ur fond (Kulturmärkt fastighet) till detta, tyvärr har vi fått avslag. Klottret är åtgärdat och vi inväntar eventuell ersättning från Länsförsäkringar.

P.g.a kraftigt ökade kostnader för Fjärrvärme, effektdelen av el, sophantering och trädgårdsskötsel -har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 10% från och med 1/1 2024.

//Styrelsen

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Avgifter/försäkringsersättning	2 009	1 954	2 601	2 074	1 799
Resultat efter finansiella poster	-278	-8	223	374	211
Balansomslutning	11 373	11 659	11 883	11 731	11 263
Soliditet (%)	24,2	26,0	25,6	24,0	21,7
Årsavgift per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)	568	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm lägenhet och hyresrätt (kr/kvm)	2 195	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)	2 258	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-7	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Förlusten grundar sig i räntehöjningar och höjda driftkostnader som skett under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv Fond	Dispositions Fond	Balanserat resultat	Fond Yttre Underhåll	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	93 555	418 431	418 431	563 337	1 542 956	-8 205
Disposition av föregående års resultat:				-8 205		8 205
Årets resultat						-277 880
Belopp vid årets utgång	93 555	418 431	418 431	555 132	1 542 956	

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	555 132
årets förlust	-277 880
	277 252
disponeras så att	
Överföring till balanserad resultat	-277 880
i ny räkning överföres	555 132
	277 252

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 008 843	1 953 849
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 008 843	1 953 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 561 013	-1 500 712
Övriga externa kostnader		-5 627	-4 992
Personalkostnader	3	-117 475	-85 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 107	-253 346
Summa rörelsekostnader		-1 935 222	-1 844 552
Rörelseresultat		73 621	109 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		672	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 173	-117 503
Summa finansiella poster		-351 501	-117 502
Resultat efter finansiella poster		-277 880	-8 205
Resultat före skatt		-277 880	-8 205
Årets resultat		-277 880	-8 205

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	4 331 786	4 399 470
Mark	5	2 877 986	2 877 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 409 659	2 569 094
Summa materiella anläggningstillgångar		9 619 431	9 846 550
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	546 000	474 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		546 000	474 000
Summa anläggningstillgångar		10 165 431	10 320 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		367 174	301 939
Övriga fordringar		62 356	2 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 162	136 523
Summa kortfristiga fordringar		490 692	441 401
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		716 698	896 751
Summa kassa och bank		716 698	896 751
Summa omsättningstillgångar		1 207 390	1 338 152
SUMMA TILLGÅNGAR		11 372 821	11 658 702

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 555	93 555
Reservfond		418 431	418 431
Dispositionsfond		418 431	418 431
Fond för yttre underhåll		1 542 958	1 542 958
Summa bundet eget kapital		2 473 375	2 473 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		555 132	563 337
Årets resultat		-277 880	-8 205
Summa fritt eget kapital		277 252	555 132
Summa eget kapital		2 750 627	3 028 507
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	7 862 400	7 918 750
Summa långfristiga skulder		7 862 400	7 918 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	14 000
Leverantörsskulder		152 596	91 347
Övriga skulder		44 449	31 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		562 749	574 727
Summa kortfristiga skulder		759 794	711 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 372 821	11 658 702

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-277 880	-8 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		251 107	253 346
Betald skatt		-59 417	30 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-86 190	275 514
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-65 235	-961
Förändring av kortfristiga fordringar		75 361	75 291
Förändring av leverantörsskulder		61 248	-129 466
Förändring av kortfristiga skulder		-12 900	-72 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 716	147 958
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 987	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-72 000	-72 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 987	-72 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-56 350	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-56 350	-14 000
Årets kassaflöde		-180 053	61 958
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		896 751	834 793
Likvida medel vid årets slut		716 698	896 751

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Värmeanläggning, dränering, fönsterrenovering	2-10%
Inventarier	20%

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Avgifter/försäkringsersättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter lägenhetsyta.

Skuldsättning per kvm lägenhetsyta och hyresrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter lägenhetsyta och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter lägenhetsyta.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter lägenhetsyta och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna lägenhetsyta och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
El	248 732	347 096
Vatten & Avlopp	99 918	102 794
Sophämtning	79 211	58 345
Reparation & Underhåll	114 966	102 936
Avgift Tv, Internet	156 792	157 095
Försäkring	86 026	62 515
Fastighetsskatt	72 917	65 737
Fastighetsförvaltning	107 844	87 558
Övriga kostnader	39 734	33 198
Värme	554 873	483 438
	1 561 013	1 500 712

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,3	0,3

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 767 155	6 767 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 767 155	6 767 155
Ingående avskrivningar	-2 367 685	-2 300 013
Årets avskrivningar	-67 684	-67 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 435 369	-2 367 685
Utgående redovisat värde	4 331 786	4 399 470

Not 5 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 877 986	2 877 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 877 986	2 877 986
Utgående redovisat värde	2 877 986	2 877 986

Not 6 Dränering, Portar, Innergård, Fönster

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 166 258	3 166 258
Inköp	23 988	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 190 246	3 166 258
Ingående avskrivningar	-597 164	-411 490
Årets avskrivningar	-183 423	-185 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-780 587	-597 164
Utgående redovisat värde	2 409 659	2 569 094

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	474 000	402 000
Inköp	72 000	72 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 000	474 000
Utgående redovisat värde	546 000	474 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Handelsbanken	-7 862 400	-7 932 750
Kortfristig del	0	14 000
	-7 862 400	-7 918 750

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 212 000	8 212 000
	8 212 000	8 212 000

Norrköping



Lisbeth Ringman
Ordförande



Niklas Haag
Kassör



Håkan Rygaard
Suppleant



Lennart Svensson
Ledamot



Erica Belin Ortlieb
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats



Gun Karlsson
Revisor



Peter Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsföreningen Standard u.p.a.

Organisationsnummer org.nr 725000-0648

Rapport om årsredovisningen 2023 01 01 - 2023 12 31

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsföreningen Standard u.p.a.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Standard u.p.a. för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping 2024-04-26



Peter Johansson
Revisor



Gun Karlsson
Revisor