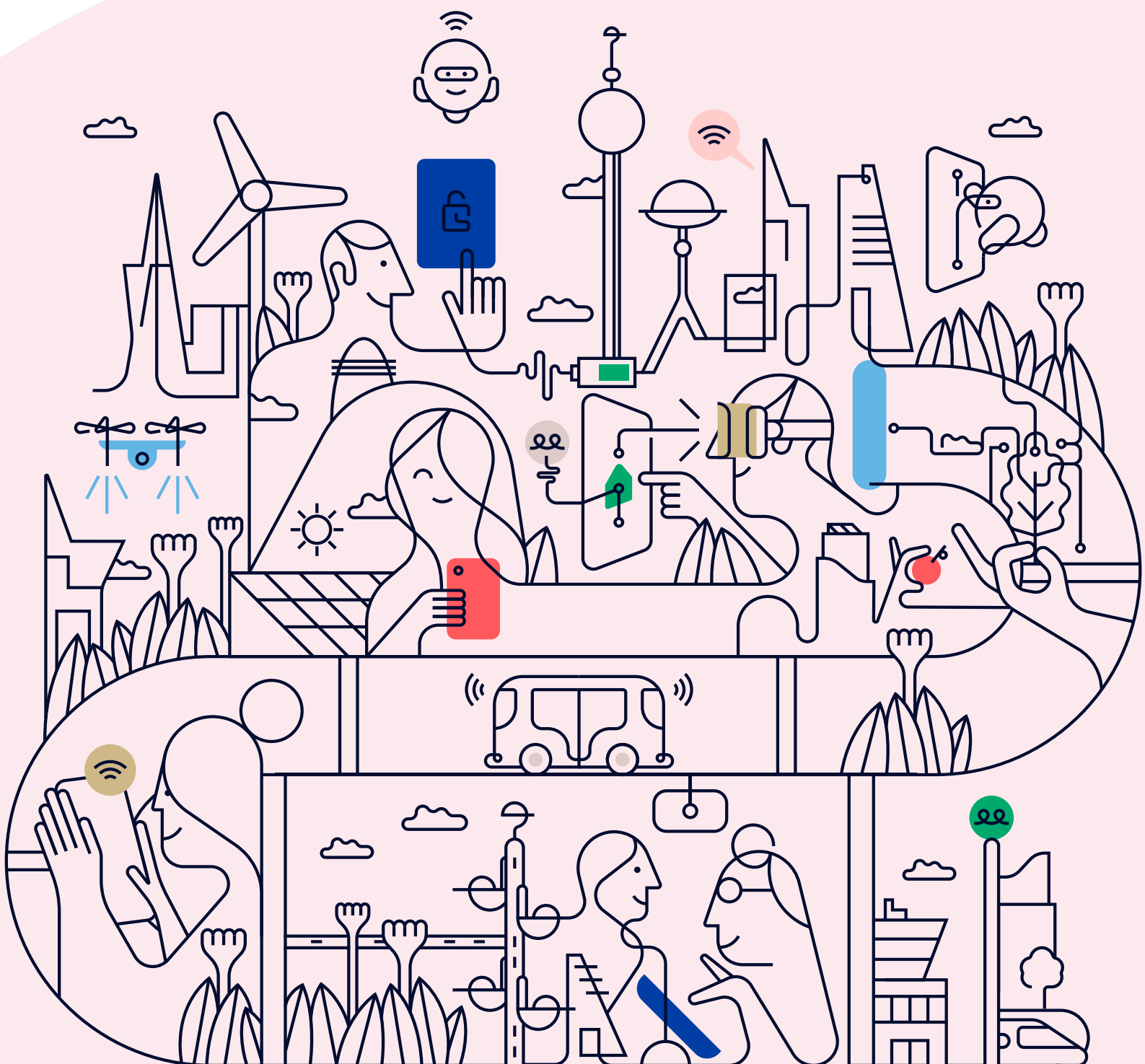




Välkommen till årsredovisningen för BF Norden nr 2 upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1897-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAVSSVALGET 21	1885	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 940 kvm och 1 lokal om 90 kvm. Byggnadernas totalyta är 3030 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeff Lennart Håkan Bork	Ordförande
Gewargis Odisho	Styrelseledamot
Camilla Borg	Styrelseledamot
Patrik Andreas Skogh	Styrelseledamot
Emilia Magell	Suppleant
Noriko Thunman	Suppleant

Valberedning

Agneta Rydberg
Martin Klette

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firma tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Revisor BDO
Pim Åberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-05. Fråga om ansvarsfrihet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- Elarbeten - Färdigställt vintern 2010-2011
Gårdsbjälklager - Byttes i mitten av 80-talet
- 1970-2011** ● Stambyte - Alla badrumsstammar har bytts ut. Köksstammar byts ut kontinuerligt. Obs! Vad det gäller så väl el som vatten och avlopp ansvarar föreningen endast för stammarna. Allt utgående från stammarna ansvarar medlem för. Samma sak gäller rökgångarna.
- 2000-2008** ● Omläggning av tak - Gårdshus 2000, gatuhus 2008
- 2005-2006** ● Balkonger - De flesta byggdes klart 2006.
- 2006-2007** ● Källarförråd - Färdigställt 2007
- 2007-2009** ● Hissbyggnation - Färdigställt 2009
- 2009-2010** ● Stuprör - Färdigställt 2010
- 2011** ● Elbesiktning - Färdigställt 2011
Altaner BV - Färdigställt 2011
- 2012** ● Balkonger - Ett par lägenheter byggde balkonger utöver de som redan byggdes 2005-2006 av Balcona
- 2014** ● Fasadrenovering - Fasad mot skeppargatan
- 2015** ● Renovering av lokal
Stamspolning - Utförd av Ragn-sells
- 2015-2016** ● OVK (ej slutbesiktigad) - Säker Eld
Rökgångar(vissa) - Säker Eld
- 2018** ● Elarbeten i källaren - Segeltorp Kraft o Data
Snörasskydd enl nya regler - Veckholms plåt
Nya skyltfönster hyreslokal - Eriksbergs Glasmästeri

- 2018-2019** ● Underhållsplan 2019-2048 - Utfört av Stoft AB
- 2019** ● Taggar till porten - Installerade
Energideklaration 2019 - Utförd av Franska Bukten
OVK 2019 - Arbetet är utfört och slutbesiktigat av OVK Specialisten AB
Brandskyddskontroll 2019 - Utförd av Lars Sundström AB
Tvättstuga - Bytt av gamla elcentralen/elradiatorn bytt till en oljefylld
Besiktning och sotning av eldstäder 2019 - Utförd av Lars Sundström AB
Fasadrenovering - gavlar vettandes mot innergård - Arbetet är klart
Radonfläktarna - källaren - 2 st nya installerade
Automatiska dörröppnare ABCD husen - Installerade
Teknisk fastighetsskötsel - Fasteko Förvaltning AB
Ny entréport hyreslokal - Team Guardab
Radonmätning 2019 - Utfört av Fasteko
Brandtekniskt besiktning Havssvalget 2 - Utfört av Brandexperten AB
- 2020** ● Fönsterrenovering hela huset - Utfört av Fog & Fönster AB
Bättringsmålning trapphuset - Utfört av Björn Jonsson Dekorationsmåleri AB
Nytt torkskåp till tvättstugan - Utfört av Podab
- 2021** ● Byte av horisontell V/A-grenstam - Källaren - Skadat avloppsrör åtgärdat i källaren
- 2021-2022** ● Bakgårdsrenovering - Utfört av JB Entreprenad & Bygg i Nynäshamn AB
- 2022** ● Nya portar A-huset och B-huset - Säkerhetsklassade, utfört av Team Guardab
Stamspolning - Utfört av GR Avloppsrensning
Ny gräsmatta med gång - Innergården - Utfört av Stadsträdgården AB

Planerade underhåll

- 2025** ● Brandskyddskontroll
Hissar, byte av linor
- 2026** ● OVK besiktning och rengöring frånluftkanal
Takmålning gårdshus, gatuhus och tvättstuga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetleverantör	Ownit broadband AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Snöskottning (tak)	Veckholms Plåt och entreprenad AB
Städbolag	Smart förvaltning Sverige AB
Teknisk förvaltning	Styr Projekt Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförvaltare tillkom 2024-10-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 368 055	2 027 193	1 659 983	1 598 880
Resultat efter fin. poster	-532 917	-560 767	-1 632 199	-4 495 839
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	447 478	270 000	270 000	270 000
Taxeringsvärde	173 187 000	173 187 000	173 187 000	112 920 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	552	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	79,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 172	6 172	6 172	5 673
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 988	5 988	5 988	5 505
Sparande per kvm totalyta, kr	145	-13	-9	-77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	33	44	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	29	23	21	23
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	25	20	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	102	81	85	73
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,53	-	-
Räntekänslighet (%)	9,22	11,17	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Resultatet 2024 påverkades negativt med ca 425,000 SEK av den särskilda granskning samt minoritetsrevisor som påkallades av fyra hushåll.

Under hösten 2024 blev föreningen stämd av en medlem. Föreningen har anlitat TMP Advokatbyrå för att bemöta denna stämning. Denna process förväntas avgöras under andra halvåret 2025 och gäller frågan om ansvarsfrihet för året 2023.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 252 100	-	-	1 252 100
Upplåtelseavgifter	11 902 400	-	-	11 902 400
Fond, yttre underhåll	270 000	-92 522	270 000	447 478
Kapitaltillskott	266 313	-	-	266 313
Balanserat resultat	-15 548 017	-468 245	-270 000	-16 286 262
Årets resultat	-560 767	560 767	-532 917	-532 917
Eget kapital	-2 417 971	0	-532 917	-2 950 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 286 262
Årets resultat	-532 917
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
Totalt	-16 819 178
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	86 123
Balanseras i ny räkning	-16 733 055

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 368 055	2 027 193
Övriga rörelseintäkter	3	4 280	28 560
Summa rörelseintäkter		2 372 335	2 055 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 098 119	-1 078 033
Övriga externa kostnader	9	-829 445	-508 820
Personalkostnader	10	-68 696	-118 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 184	-457 433
Summa rörelsekostnader		-2 451 444	-2 162 634
RÖRELSERESULTAT		-79 109	-106 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 886	5 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-461 694	-459 540
Summa finansiella poster		-453 808	-453 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-532 917	-560 767
ÅRETS RESULTAT		-532 917	-560 767

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 181 071	15 636 255
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		0	56 578
Summa materiella anläggningstillgångar		15 181 071	15 692 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 183 871	15 695 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		198 883	51 315
Övriga fordringar	15	755 423	929 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77 665	0
Summa kortfristiga fordringar		1 031 971	980 632
Kassa och bank			
Kassa och bank		989	989
Summa kassa och bank		989	989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 032 960	981 621
SUMMA TILLGÅNGAR		16 216 831	16 677 254

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 420 813	13 420 813
Fond för yttre underhåll		447 478	270 000
Summa bundet eget kapital		13 868 291	13 690 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 286 262	-15 548 017
Årets resultat		-532 917	-560 767
Summa fritt eget kapital		-16 819 178	-16 108 784
SUMMA EGET KAPITAL		-2 950 887	-2 417 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	16 645 000
Summa långfristiga skulder		0	16 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 145 000	1 500 000
Leverantörsskulder		89 190	92 667
Skatteskulder		8 732	8 650
Övriga kortfristiga skulder		149 075	155 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	775 721	693 690
Summa kortfristiga skulder		19 167 718	2 450 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 216 831	16 677 254

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 109	-106 881
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	455 184	457 433
	376 075	350 552
Erhållen ränta	7 886	5 654
Erlagd ränta	-462 244	-458 647
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 283	-102 441
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 771	18 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 044	173 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-232 010	89 139
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	56 578	-56 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten	56 578	-56 578
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-175 432	32 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	877 997	845 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	702 565	877 997

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Norden nr 2 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	1,47 - 5 %
Byggnad	2,11 - 2,14 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 949 052	1 624 216
Hysesintäkter lokaler	368 784	346 220
Deb. fastighetsskatt	31 872	31 872
Städavgifter	0	10 000
Dröjsmålsränta	149	381
Pantsättningsavgift	4 584	0
Överlåtelseavgift	7 165	0
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	13 852	7 004
Vidarefakturerade kostnader	-7 500	7 500
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 368 055	2 027 193

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	28 060
Övriga intäkter	4 280	500
Summa	4 280	28 560

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	61 341	71 358
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 695	19 473
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 663
Städning enligt avtal	49 268	45 464
Städning utöver avtal	0	5 250
Sotning	0	40 199
Besiktningar	1 009	0
Hissbesiktning	12 821	10 862
Brandskydd	3 868	0
Myndighetstillsyn	14 100	0
Gårdkostnader	4 301	3 443
Gemensamma utrymmen	914	2 059
Snöröjning/sandning	55 877	56 157
Serviceavtal	11 214	29 530
Förbrukningsmaterial	4 655	8 200
Summa	233 063	304 658

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	12 402	6 156
Källarutrymmen	20 625	0
Dörrar och lås/porttele	40 147	21 402
VVS	0	17 405
Värmeanläggning/undercentral	1 819	19 338
Ventilation	13 750	0
Elinstallationer	12 008	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 325
Hissar	17 182	8 204
Tak	0	4 735
Summa	117 933	80 565

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	25 653	56 713
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 486
Hiss	42 500	0
Fasader	0	19 323
Mark/gård/utemiljö	17 970	0
Summa	86 123	92 522

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	111 253	101 177
Uppvärmning	86 435	68 437
Vatten	110 033	76 372
Sophämtning/renhållning	122 997	101 311
Grovsopor	1 800	0
Summa	432 518	347 297

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 784	53 067
Kabel-TV	23 430	20 275
Bredband	84 938	81 041
Fastighetsskatt	100 330	98 608
Summa	228 482	252 991

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 164	1 526
Tele- och datakommunikation	3 271	2 985
Juridiska åtgärder	366 450	106 219
Revisionsarvoden extern revisor	142 552	26 549
Föreningskostnader	7 301	4 662
Förvaltningsarvode enl avtal	73 973	70 998
Överlåtelsekostnad	12 036	8 272
Pantsättningskostnad	8 600	2 364
Administration	3 480	27 537
Konsultkostnader	206 618	257 709
Summa	829 445	508 820

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44 937	66 572
Revisionsarvoden internrevisor	-3 500	3 500
Löner till kollektivanst	10 000	10 000
Lön - fastighetsskötare	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	17 259	28 276
Summa	68 696	118 348

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	461 694	459 482
Dröjsmålsränta	0	13
Övriga räntekostnader	0	5
Övriga finansiella kostnader	0	40
Summa	461 694	459 540

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 939 038	22 939 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 939 038	22 939 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 302 783	-6 847 599
Årets avskrivning	-455 184	-455 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 757 967	-7 302 783
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 181 071	15 636 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>371 280</i>	<i>371 280</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 546 000	43 546 000
Taxeringsvärde mark	129 641 000	129 641 000
Summa	173 187 000	173 187 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 794	114 794
Utgående anskaffningsvärde	114 794	114 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 794	-112 545
Avskrivningar	0	-2 249
Utgående avskrivning	-114 794	-114 794
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 847	52 309
Transaktionskonto	358 756	410 316
Borgo räntekonto	342 820	466 691
Summa	755 423	929 317

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 211	0
Förutbet fast skötsel	10 417	0
Förutbet städ	313	0
Förutbet försäkr premier	39 565	0
Förutbet kabel-TV	7 849	0
Upplupna intäkter	8 310	0
Summa	77 665	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-04-28	2,50 %	4 800 000	4 800 000
SEB	2025-04-28	2,23 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2025-04-28	2,23 %	1 960 000	1 960 000
SEB	2025-06-28	3,03 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-04-28	2,50 %	4 885 000	4 885 000
Summa			18 145 000	18 145 000
Varav kortfristig del			18 145 000	1 500 000

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.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 529	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 744	0
Uppl kostn el	15 086	0
Uppl kostnad Värme	9 607	0
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	0
Uppl kostn räntor	12 413	12 963
Uppl kostn vatten	16 186	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 239	0
Uppl kostnad arvoden	40 000	68 559
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	20 442
Förutbet hyror/avgifter	590 349	591 726
Summa	775 721	693 690

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 145 000	18 145 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jeff Lennart Håkan Bork
Ordförande

Gewargis Odisho
Styrelseledamot

Camilla Borg
Styrelseledamot

Patrik Andreas Skogh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Anna Margareta Elisabet Kleberg
Revisor

Pim Åberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 18:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2025 20:02

DOCUMENT ID:

ryX_UuZNygl

ENVELOPE ID:

r1ed10-4ygg-ryX_UuZNygl

DOCUMENT NAME:

BF Norden nr 2 upa , 702001-5363 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jeff Lennart Håkan Bork jeff.bork@me.com	Signed Authenticated	21.04.2025 23:52 21.04.2025 23:52	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.13.86
2. CAMILLA BORG camillabfnorden2@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 03:48 22.04.2025 03:45	eID Low	Swedish BankID IP: 76.79.83.254
3. Patrik Andreas Skogh skogh.patrik@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 08:46 22.04.2025 06:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.216
4. Gewargis Odisho gewargisodisho1@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 09:37 22.04.2025 00:02	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.13.72
5. PIM ÅBERG pim.aaberg@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 13:44 22.04.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.115.229
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	22.04.2025 18:13 22.04.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Norden nr 2 upa
Org.nr. 702001-5363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Norden nr 2 upa för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Norden nr 2 upa för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisningshandlingarna har inte varit tillgängliga för medlemmarna i rätt tid inför stämman som hölls 2024-05-15 på grund av omständigheter utanför styrelsens kontroll.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Pim Åberg
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 18:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2025 20:02

DOCUMENT ID:

H1W_L_-Eyxx

ENVELOPE ID:

Bk_UOZVkgI-H1W_L_-Eyxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bf Norden nr 2 upa för 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIM ÅBERG pim.aaberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 13:52 22.04.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
2. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 18:12 22.04.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed