

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Thuleborg UPA

702002-4035

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsföreningen Thuleborg UPA 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

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1919-08-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Fastighet och förening är försäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1891 med två bostadshus.

Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totala lägenhetsyta är 1892 kvadratmeter.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Rörstambyte.	2008 - 2009
Fönsterrenovering.	2010 - 2011
Värmepanna.	2012
Injustering värmesystem.	2013 - 2022
Putsarbete (lagningar) på gathusets gårdsfasad	2014 - 2015
Reparationer av ytter- och källardörrar, samt husens entréer.	2014 - 2016
Målning av gat- och gårdshustak samt komplettering med snörasskydd och gångbryggor.	2016
Installation av fiber .	2018
Putsning av hela gathusets gårdsfasad.	2019

Byte av en värmestamledning i gathus.	2018 2019
Total innegårdsrenovering inkl. byte bjälklag, tätskikt, ytskikt, brunnar, pelare, betong, vattenavledande skikt, dagvattenrör, överbyggnad skiffer, nya förråd, plantering mm.	2019-2021
Reparation hiss gårdshus.	2020
Installation av entrémattor.	2022
Ny underhållsplan.	2022
Mindre takreparationer.	2022

Förvaltning

Teknisk förvaltning: Styrelsen har kontrakterat erforderlig kompetens vid behov.

Ekonomisk förvaltning: Förvaltnings AB Teoge.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Eva Turup - Ledamot, ordförande.

Mariah Lindborg - Ledamot, kassör tom 2022-06-07.

Madeleine Åkerman - Ledamot, sekreterare tom 2022-06-07. Kassör från och med 2022-06-07.

Christian Åkerhielm Ledamot.

Anders Svanberg - Avgick som ledamot vid årsstämman 2022-05-31. Vald som suppleant på årsstämman.

Rolf Edfeldt - Suppleant omvald på årsstämman 2022-05-31.

Niklas Persson - Avgick som suppleant på årsstämman 2022-05-31. Vald till ledamot på årsstämman. Sekreterare från och med 2022-06-07.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Peter Ryberg- huvudansvarig, arbetar på Conseil Revision. Pär Carlsson - revisorssuppleant.

Martin Broderick - ordinarie internrevisor. Filip Holmström - internrevisorssuppleant.

Valberedning

Ann-Sofie Bourghardt. Omvaldes på årsstämman 2022-05-31.

Johan Königsson. Omvaldes på årsstämman 2022-05-31.

Magnus Ganslandt. Vald på årsstämman 2022-05-31.

Stämmor

Extra föreningsstämma 2022-04-19.

Ordinarie föreningsstämma 2022-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll en extra stämma den 19 april och valde en ny extern revisor och revisorssuppleant (Conseil Revision AB). Anledningen till nytt val av extern revisor berodde på att den valda externa revisorn, Daniel Holmström på RevisorCompaniet, lämnat sin tjänst som revisor och RevisorCompaniet hade ingen person som kunde träda in som suppleant.

Husets entréer har under året försetts med entrémattor i trapphusen, som skyddar golven och gör att trapphusen inte blir smutsiga lika snabbt, vilket underlättar städning. Även ny städfirma har upphandlats.

Avgiften höjdes med 2 % från och med den 1 juli och under hösten fattades beslut om avgiftshöjning med 25 % med start första kvartalet 2023 till följd av rejält ökade räntekostnader samt större kostnadsökningar för bl.a. fjärrvärme, vatten och avlopp, el och sophämtning. Storleken på avgiften baseras på budgeten som styrelsen gör och revideras under året, samt budget på flera års sikt.

Med anledning av ett drastiskt förändrat ränteläge begärde styrelsen in offerter från sex olika banker efter sommaren. Styrelsen valde att byta bank till Nordea från och med 1 januari 2023 då de erbjöd oss de bästa räntevillkoren.

Styrelsen såg även över och uppdaterade informationsmaterialet till medlemmarna angående sopsortering, informationsblad A-Ö och kontaktuppgifter om vad man gör eller vart man ringer om olika problem uppstår.

En ny underhållsplan på tio års sikt togs under hösten fram med hjälp av Jan Fagerström, Fagerströms Konsult & Byggnads AB som även ger styrelsen en god bild av husets tekniska status och prioriteringar för kommande renoveringsinsatser och tillhörande kostnader.

En referensgrupp bestående av medlemmar i föreningen tillsattes för att utreda fördelar respektive nackdelar med att omregistrera föreningen från bostadsförening till bostadsrättsförening. I uppdraget ingick även att kartlägga processen för en omregistrering.

Under 2023 planeras en del mindre reparationer och elarbeten i källaren, samt en mindre komplettering i sopskåpsänden av gården med bl.a. ett träd och fler gröna planteringar och förstärkt belysning.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st. Samtliga medlemslägenheter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 34 (36) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 215	1 109	1 192	1 175	1 126
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	341	11
Årets resultat	-190	-3 515	-2 762	-1 157	-155
Kassa inkl medel hos förvaltaren	829	841	4 187	677	1 064
Fond för yttre underhåll	327	327	327	1 331	1 142
Eget kapital	-980	-790	2 725	5 488	-355
Skulder till kreditinstitut	14 652	14 652	14 352	8 652	8 152
Balansomslutning	14 148	14 332	17 878	14 585	8 208
Soliditet (%)	-6,9	-5,5	15,2	37,6	-4,3
Årsavgift/bostadsyta (kr/m ²)	605	599	593	587	587
Drift och underhållskostnader (kr/m ²)	488	2 250	1 836	1 225	507
Varav planerat underhåll (kr/m ²)	26	1 816	1 459	738	73
Elkostnad (kr/m ²)	20	16	11	14	12
Värmekostnad (kr/m ²)	146	158	133	148	148
Vattenkostnad (kr/m ²)	31	27	25	24	23
Lån/bostadsyta (kr/m ²)	7 744	7 744	7 586	4 573	4 309
Ränta (kr/m ²)	133	63	59	44	32

m² = total bostadsyta 1 892 m²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 000	7 000 000	329 848	-4 752 576	-3 515 029	-789 757
Reservering till yttre fond			329 848	-329 848		0
Uttag ur yttre fond			-329 848	329 848		0
Balansering av fg års resultat:				-3 515 029	3 515 029	0
Årets resultat					-190 442	-190 442
Belopp vid årets utgång	148 000	7 000 000	329 848	-8 267 605	-190 442	-980 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-8 267 605
Årets resultat	-190 442
Totalt	-8 458 047

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	327 348
Uttag från fond för yttre underhåll	-48 439
Balanseras i ny räkning	-8 736 956
Totalt	-8 458 047

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 215 345	1 108 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 215 345	1 108 675
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-923 979	-4 257 661
Övriga externa kostnader	5	-32 082	-48 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 395	-198 400
Summa rörelsekostnader		-1 154 456	-4 504 115
Rörelseresultat		60 889	-3 395 440
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 332	-119 589
Summa finansiella poster		-251 332	-119 589
Resultat efter finansiella poster		-190 442	-3 515 029
Resultat före skatt		-190 442	-3 515 029
Årets resultat		-190 442	-3 515 029

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	13 245 154	13 443 549
Summa materiella anläggningstillgångar		13 245 154	13 443 549
Summa anläggningstillgångar		13 245 154	13 443 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	808 642	624 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 489	31 458
Summa kortfristiga fordringar		841 131	655 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 256	232 345
Summa kassa och bank		29 256	232 345
Summa omsättningstillgångar		870 387	887 997
SUMMA TILLGÅNGAR		14 115 541	14 331 546

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 000	148 000
Uppskrivningsfond		7 000 000	7 000 000
Reservfond		2 500	2 500
Fond för yttre underhåll		327 348	327 348
Summa bundet eget kapital		7 477 848	7 477 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 267 605	-4 752 576
Årets resultat		-190 442	-3 515 029
Summa fritt eget kapital		-8 458 047	-8 267 605
Summa eget kapital		-980 199	-789 757
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 652 000	8 652 000
Leverantörsskulder		17 550	87 127
Skatteskulder		3 877	2 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	422 313	379 182
Summa kortfristiga skulder		15 095 740	9 121 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 115 541	14 331 546

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-190 442	-3 515 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	198 395	198 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 953	-3 316 629
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 594	1 661
Förändring av leverantörsskulder	-69 577	-471 510
Förändring av kortfristiga skulder	43 132	140 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 898	-3 645 928
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	300 000
Årets kassaflöde	-11 898	-3 345 928
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	841 388	4 187 316
Likvida medel vid årets slut	829 490	841 388

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.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Tvättstuga	20 år
Stambyte	40 år
Markanläggningar	21 år
Maskiner	5 år
Inventarier	30 år
Värmepanna	25 år
Byggnad	100 år

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter medlemslägenheter	1 144 610	1 133 272
Rabatter lägenheter	0	-95 000
Bredband	54 648	54 649
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	2 174	1 428
Avgifter för andrahandsuthyrning	13 736	13 962
Övrig intäkter	177	364
	1 215 345	1 108 675

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	55 784	54 271
Fastighetsskötsel	56 229	24 887
Snöröjning/sandning	7 136	14 621
Städning	82 673	32 590
Sotning	0	18 504
Fastighetsel	37 451	30 437
Värme	277 086	299 039
Vatten & avlopp	58 783	50 549
Sophämtning	29 529	41 392
Grovsopor	6 804	6 923
Kabel TV	8 120	7 941
Bredband	52 048	52 048
Försäkringspremier	42 690	40 512
Fastighetsskatt / kommunal avgift	41 013	39 393
	755 346	713 107

Not 4 Underhållskostnader

	2022	2021
Reparationer	104 753	91 540
Reparationer hissar	15 440	17 710
Planerat underhåll	48 439	3 435 305
	168 632	3 544 555

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	17 000	15 125
Bankkostnader	2 866	12 268
Möteskostnad, styrelsen	0	6 000
Föreningsavgifter, intresseorganisationer	4 850	4 800
Tillsynsavgifter myndigheter	1 260	4 208
Övrigt	6 106	5 653
	32 082	48 054

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Ingående avskrivningar	-2 657 337	-2 458 937
Årets avskrivningar	-198 395	-198 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 855 732	-2 657 337
Mark ingående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående redovisat värde	13 245 154	13 443 549
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	42 000 000
	97 000 000	59 800 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 652 000	14 652 000
	14 652 000	14 652 000

Not 8 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto hos förvaltaren	800 234	609 043
Skattekonto	8 408	15 151
	808 642	624 194

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	14 547	13 596
Bredband	13 012	13 012
Bostadsrätterna, medlems avgift	4 930	4 850
	32 489	31 458

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Noten visar fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,156	2023-12-29	7 326 000	8 652 000
Nordea	3,161	2023-12-29	7 326 000	6 000 000
			14 652 000	14 652 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 652 000	8 652 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Extern revisor	15 000	15 000
Upplupna räntor	1 233	659
Förutbetalda hyror	343 481	279 036
Värme	47 955	48 607
Vatten	14 035	8 446
Sophämtning	610	6 661
Reparationer	0	20 773
	422 314	379 182

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Turup
Ordförande

Mariah Lindborg
Ledamot

Madeleine Åkerman
Ledamot

Niklas Person
Ledamot

Christian Åkerhielm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

Martin Broderick
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MADELEINE BIRGITTA ÅKERMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19720520xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-20 13:18:22 UTC



CHRISTIAN ÅKERHIELM

Styrelseledamot

Serienummer: 19781007xxxx

IP: 85.30.xxx.xxx

2023-04-20 13:19:12 UTC



EVA TURUP

Styrelseledamot

Serienummer: 19560813xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-04-20 13:21:59 UTC



Niklas Per Joakim Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 19780626xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2023-04-20 14:11:38 UTC



Martin Broderick

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19921202xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-24 11:47:20 UTC



MARIAH LINDBORG

Styrelseledamot

Serienummer: 19860711xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-04-24 11:57:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: TD6XN-PYAIY-VE0IZ-VJUK3-HWFMF-7M0NX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780824xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-04-24 12:00:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>