

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrskenet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kiruna.

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

Styrelsen

Jan-Christer Olofsson	Ordförande
Susanne Aaro	Ledamot
Ulf Henrik Aldenlöv	Ledamot
Tomas Erling Forss	Ledamot
Sten Yngve Lehto	Ledamot

Gunhild Marjetta Desiré Granmyr	Suppleant
Arnold Stefan Johansson	Suppleant
Anders Rikard Noak Tiensuu	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunhild Marjetta Desiré Granmyr, Arnold Stefan Johansson, Sten Yngve Lehto, Jan-Christer Olofsson och Anders Rikard Noak Tiensuu.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lisbeth Carlsson	Ordinarie Intern
Ulla Groth-Pokka	Ordinarie Intern
Marianne Fjellborg	Suppleant Intern
Maria Kristina Forss	Suppleant Intern

Valberedning

Maria Johansson Palm
Jessika Kreku

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-24. Extra stämma med anledning av ombyggnad av balkongerna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAJEN 1	1957	Kiruna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

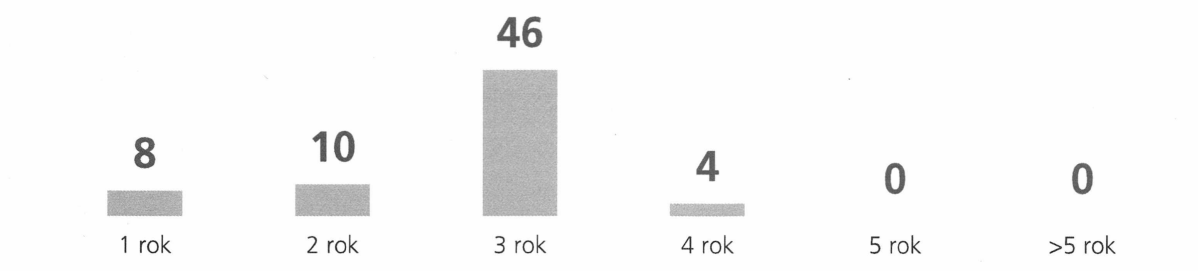
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 997 m², varav 4 595 m² utgör boyta och 402 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte/komplettering takrasskydd	2021	Pågår även 2022
Ombyggnad av takfönster Vinkelvägen 6-8	2021	
Ombyggnad till inglasade balkonger	2021	Pågår även 2022
Avloppsbyte Hus B	2017	
Ombyggnad av takfönster Thulegatan 14	2016	
Ombyggnad av takfönster Vinkelvägen 2	2015	
Ombyggnad av takfönster Vinkelvägen 4	2014	
Målning av hus	2013	
Byte armaturer i trapphus	2011 - 2013	
Byte av garageportar	2009	
Byte av kabelnätet	2007	Bredband/tele/telefoni
Byte Huvudavlopp Hus A	2004	
Rörstambyte	2004	Renovering Toalett+badrum
Montering ab Kopex i befintlig skorsten	2003	
Renovering av stvättstugor	2002	Även byte av maskiner
Omläggning av tak	1996	Plåttak (tegelplattor)
Renovering av balkonger	1986	
Omputsning av fasad	1986	Ny fasad i trä.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

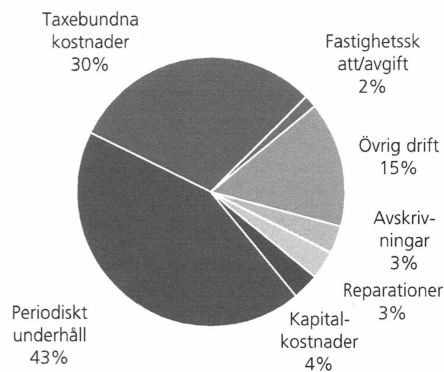
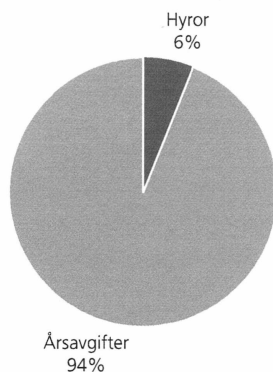
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 166 271	1 147 120
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 786 007	3 667 962
Finansiella intäkter	417	8
Ökning av långfristiga skulder	13 633 928	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 322 221	0
	21 742 574	3 667 970
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 611 940	3 044 059
Finansiella kostnader	238 391	185 557
Ökning av materiella anläggningstillgångar	13 376 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 536	14 426
Minskning av långfristiga skulder	0	198 572
Minskning av kortfristiga skulder	0	206 205
	20 230 742	3 648 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 678 102	1 166 271
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 511 831	19 152

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ombyggnad takfönster på Vinkelvägen 8A och 6D.

Byte och komplettering av takraskydd.

Ombyggnad av balkongerna påbörjade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	774	748	748	730
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 961	1 994	2 038	2 081
Elkostnad/m ² totalyta	38	28	43	40
Värmekostnad/m ² totalyta	310	287	304	285
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	56	49	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	37	37	44
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 298	204	211	286
Nettoomsättning (tkr)	3 785	3 667	3 671	3 586

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 595 m² bostäder och 402 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	275 658	0	0	275 658
Fond för yttre underhåll	229 884	102 255	-292 806	420 435
S:a bundet eget kapital	505 542	102 255	-292 806	696 093
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 037 376	-102 255	497 041	-2 432 163
Årets resultat	-3 298 026	-3 298 026	-204 235	204 235
S:a ansamlad förlust	-5 335 402	-3 400 281	292 806	-2 227 927
S:a eget kapital	-4 829 860	-3 298 026	0	-1 531 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 298 026
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 935 121
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 255
summa balanserat resultat	-5 335 402

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

229 884
-5 105 518

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 784 583	3 666 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 424	1 152
Summa rörelseintäkter		3 786 007	3 667 962
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 879 207	-2 792 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 777	-106 611
Personalkostnader	Not 6	-222 957	-144 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 119	-234 119
Summa rörelsekostnader		-6 846 059	-3 278 178
RÖRELSERESULTAT		-3 060 052	389 784
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 391	-185 557
Summa finansiella poster		-237 974	-185 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 298 026	204 235
ÅRETS RESULTAT		-3 298 026	204 235

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 989 918	7 224 037
Pågående byggnation	Not 9	13 376 875	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 366 793	7 224 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 366 793	7 224 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 757 391	1 242 024
Summa kortfristiga fordringar		2 757 391	1 242 024
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 757 391	1 242 024
SUMMA TILLGÅNGAR		23 124 185	8 466 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 658	275 658
Fond för yttre underhåll	Not 13	229 884	420 435
Summa bundet eget kapital		505 542	696 093
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 037 376	-2 432 163
Årets resultat		-3 298 026	204 235
Summa ansamlad förlust		-5 335 402	-2 227 927
SUMMA EGET KAPITAL		-4 829 860	-1 531 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 888 016	8 965 424
Summa långfristiga skulder		15 888 016	8 965 424
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 909 908	198 572
Leverantörsskulder		4 336 212	75 606
Skatteskulder		22 727	39 393
Övriga skulder		416 203	398 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	380 979	320 205
Summa kortfristiga skulder		12 066 029	1 032 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 124 185	8 466 061

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	80 år	80 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	25 år	25 år
Garageport	15 år	15 år
Stambyte	50 år	50 år
Takkupor	23 år	23 år
Maskiner	Fullt avskrivet	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 586 508	3 465 912
Avsättning inre fond	-31 329	-28 718
Hyror parkering	95 586	96 444
Hyror garage	111 477	111 477
Hyror förråd	22 344	21 684
Öresutjämning	-3	12
	3 784 583	3 666 810

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 424	1 152
	1 424	1 152

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 187	1 800
	Snöröjning/sandning	72 406	63 801
	Gemensamma utrymmen	0	1 823
	Gård	10 446	4 990
	Serviceavtal	5 428	4 878
	Förbrukningsmateriel	13 871	9 955
		105 338	87 247
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	87 099	0
	Tvättstuga	11 135	108 209
	Bastu/pool	1 146	0
	Entré/trapphus	2 335	0
	Lås	5 600	6 646
	VVS	37 819	16 172
	Värmeanläggning/undercentral	3 058	0
	Ventilation	4 031	4 907
	Elinstallationer	46 075	3 919
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 106	0
	Tak	1 313	0
	Mark/gård/utemiljö	0	259
	Garage/parkering	4 705	788
		227 422	140 900
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	356 250	242 243
	Tvättstuga	33 441	0
	Elinstallationer	69 193	50 563
	Tak	224 800	0
	Fönster	11 261	0
	Balkonger/altaner	2 360 625	0
	Garage/parkering	8 457	0
		3 064 027	292 806
	Taxebundna kostnader		
	El	190 422	141 887
	Värme	1 548 129	1 435 534
	Vatten	312 812	280 873
	Sophämtning/renhållning	96 598	96 671
		2 147 961	1 954 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 710	55 597
	Självrisk	11 000	0
	Kabel-TV	162 686	158 927
	Bredband	0	405
		230 396	214 929
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 062	102 022
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 879 207	2 792 869

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 877	1 837
	Tele- och datakommunikation	1 424	0
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	675	638
	Fritids- och trivselkostnader	265	612
	Förvaltningsarvode	85 804	83 972
	Administration	373 527	2 012
	Korttidsinventarier	0	10 990
	Konsultarvode	36 594	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 610	6 550
		509 777	106 611
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	154 875	90 550
	Löner	31 350	30 450
	Sociala kostnader	36 732	23 579
		222 957	144 579
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	21 305	21 305
	Förbättringar	212 814	212 814
		234 119	234 119

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 303 317	18 303 317
	Utgående anskaffningsvärde	18 303 317	18 303 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 079 279	-10 845 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 119	-234 119
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 313 398	-11 079 279
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 989 918	7 224 037
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 360 083	2 360 083
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 303 000	25 303 000
	Taxeringsvärde mark	8 782 000	8 782 000
		34 085 000	34 085 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
	Lokaler	485 000	485 000
		34 085 000	34 085 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	13 376 875	0
		13 376 875	0
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 030	12 030
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 030	12 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 030	-12 030
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 030	-12 030
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 531	101 531
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 531	101 531
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 531	-101 531
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 531	-101 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	79 289	75 753
	Klientmedel hos SBC	1 627 720	1 166 271
	Räntekonto hos SBC	1 050 382	0
		2 757 391	1 242 024
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	420 435	318 180
	Reservering enligt stadgar	102 255	102 255
	Omföring reservfond till yttre fond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-292 806	0
	Vid årets slut	229 884	420 435

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,810 %	2 188 225	2 230 285	2023-07-30
Handelsbanken	2,250 %	925 734	947 646	2022-03-07
Handelsbanken	2,250 %	1 045 081	1 073 717	2022-02-10
Handelsbanken	1,960 %	1 104 804	1 133 132	2022-10-30
Handelsbanken	1,480 %	2 297 104	2 340 692	2023-04-30
Handelsbanken	2,280 %	1 404 476	1 438 524	2022-03-01
Danske Bank	1,220 %	13 832 500	0	2026-08-31
Summa skulder till kreditinstitut		22 797 924	9 163 996	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 909 908	-198 572	
		15 888 016	8 965 424	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 978 529 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 731 000	12 191 100

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	32 230	19 203
Avgifter och hyror	333 468	301 002
Fastighetskötsel	3 187	0
Snöröjning	12 094	0
	380 979	320 205

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsättning ombyggnad av balkongerna.

Försättning av byte och komplettering av takrasskydd.

Styrelsens underskrifter

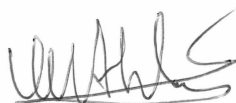
Kiruna den 1 / 6 2022



Jan-Christer Olofsson
Ordförande



Susanne Aaro
Ledamot



Ulf Henrik Aldenlöv
Ledamot



Tomas Erling Fors
Ledamot



Sten Yngve Lehto
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2022



Lisbeth Carlsson
Intern revisor



Ulla Groth-Pokka
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Norrskenet

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Norrskenet, organisationsnummer 797300-0057 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionsmed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kiruna den 1/6 - 2022



Lisbeth Karlsson



Ulla Groth Pokka