



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordenskiöldsgatan 18



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 18

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2040.
- 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 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Martin Henningsson	Ordförande
Anders Eckerström	Ledamot
Rebecka Geber	Ledamot
Helena Viktoria Hjeltvik	Ledamot
Adam Åsberg	Ledamot

Daniel Abrahamsson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helena Alsiöö	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Margareta Hallin
Helena Hjeltvik

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 12:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.

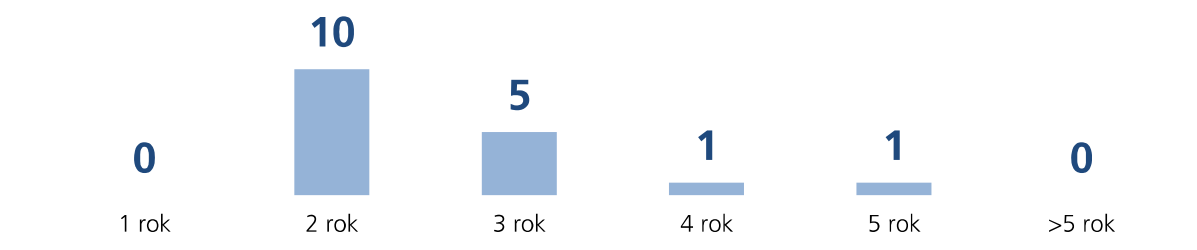
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 306 m², varav 1 150 m² utgör boyta och 156 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kafe, matvaror, bodega	156 m ²	2025-02-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya dörrstängare - 3 st entréer	2021	Klar
Byte av samtliga element termostater	2021	Klar
Uppfräschning av gårdens altandäck	2021	Klar
Ny namntavla och nya noteringstavlor	2021	Klar
Flytt av VA-kranar från medlemsförråd ut till källardel	2021	Klar
Nya namntavlor entré	2021	Klar
Brandöversyn skorstenar	2021	Klar
Nytt förråd	2021	Klar
OVK –godkänd	2015 - 2021	Klar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av en del "staket" gentemot granngård för att minska insyn och stark belysning	2021	Planerat sommaren 2022
Uppdatering underhållsplan	2022	Under april-juni
Ny altandel, tidigare kylaggregatplats för butiksloken	2022	Våren 2022
Uppfräschning av lokal	2022	Mars-april 2022
Genomgång värmesystem vindsåningar	2022	höst 2022
Påverkan av förstärkningspålning av grannfastighet Olivedalsgatan	2023	Test mars 2022, start arbete 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Esplanad
Trädgårdsskötsel pausad 2022	Petras Trädgård

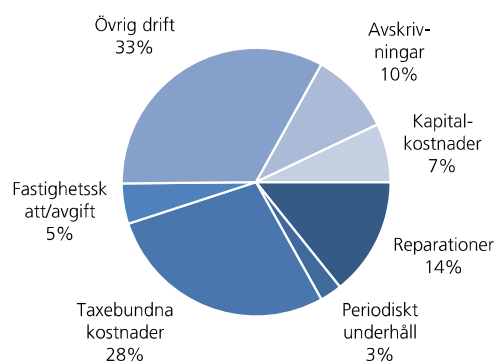
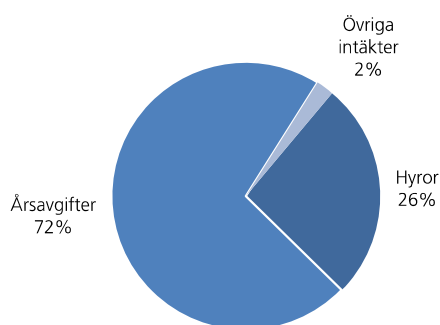
Föreningens ekonomi

Ekonomin ser fortsatt god ut och även om räntehöjningar påverkar oss initialt 2022 står vi oss starka enligt vår styrelse. Belåningen är låg. Ekonomin är samlad och god med medlemmar och hyresgäst som erlägger sina avgifter i tid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	753 050	707 540
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	962 017	946 027
Finansiella intäkter	314	5 345
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 796
Ökning av kortfristiga skulder	59 597	0
	1 021 929	975 168
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	737 381	637 119
Finansiella kostnader	62 324	81 072
Ökning av kortfristiga fordringar	11 250	0
Minskning av långfristiga skulder	550 000	48 102
Minskning av kortfristiga skulder	0	163 366
	1 360 955	929 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	414 024	753 050
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-339 026	45 510

*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

Under 2021 lyckas vi med gemensamma krafter och åtgärder få godkänt på vår OVK besiktning. Detta i kombination med genomgång av våra skorstenar, rökgångar utförda av Räddningstjänsten och som godkände samtliga rökkanaler och eldstäder i föreningar har nu givit medlemmarna möjlighet att använda sina eldstäder igen. Mycket uppskattat och värdehöjande, både personligt och för bostadsvärdet.

Vi har även flyttat avstängningskranar för ingående VA (vatten) från medlemsförråd ut till gemensamhetsarea i källare. Det finns nu 2 st avstängningskranar som t.ex. möjliggör vattenmätarebyten utan att vattnet behöver stängas av i fastigheten. Detta var ett krav för att vi skulle kunna uppgradera vårt avtal med Göteborgs Vatten till ett mera kostnadseffektivt avtal. Detta innebär en besparing på ca 10-12.000:-/år. Själva åtgärden kostade oss ca 9.500:-, engångsbelopp som snart räknas hem och gynnar föreningen framgent.

Under året har vi byggt ett sidoförråd av en liten "skräpyta" bredvid cykel-/sophus på gården. Där kommer vi förvara sommarmöbler på vintern och under sommarsäsongen kommer trädgårdsgruppen kunna verka/bereda växter etc. här.

Vi har även gjort en helhetsöversyn av samtliga i föreningen ingående elementtermostater och bytt ut samtliga till nya. Detta gjordes i kombination med att ev. byte av vattentillförsel till elementen där detta erfordrades.

Allmänt underhåll enligt underhållsplanen har också genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	586	586	651
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 617	1 613	1 587	1 529
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 743	6 221	6 263	6 483
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	112	85	88	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	34	92	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	62	78	70
Soliditet (%)	49	47	45	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	75	146	-248	352
Nettoomsättning (tkr)	962	946	943	1 011

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 150 m² bostäder och 156 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	12 985 096	0	0	12 985 096
Uppskrivningsfond	5 066 727	-21 609	0	5 088 337
Upplåtelseavgifter	1 918 227	0	0	1 918 227
Kapitaltillskott	1 042 650	0	0	1 042 650
Fond för yttre underhåll	589 886	120 565	-50 979	520 300
S:a bundet eget kapital	21 602 586	98 956	-50 979	21 554 610
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 099 701	-98 956	196 846	-15 197 592
Årets resultat	75 312	75 312	-145 867	145 867
S:a ansamlad förlust	-15 024 390	-23 644	50 979	-15 051 725
S:a eget kapital	6 578 197	75 312	0	6 502 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	75 312
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 979 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 565
summa balanserat resultat	-15 024 390
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	23 349
att i ny räkning överförs	-15 001 041

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	961 777	945 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	60
Summa rörelseintäkter		962 017	946 027

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-649 132	-535 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 458	-102 845
Personalkostnader	Not 6	-36 791	1 261
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 314	-87 314
Summa rörelsekostnader		-824 695	-724 433

RÖRELSERESULTAT

137 322 **221 594**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	314	5 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62 324	-81 072
Summa finansiella poster	-62 011	-75 727

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

75 312 **145 867**

ÅRETS RESULTAT

75 312 **145 867**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 8,13

13 047 596

13 134 911

Summa materiella anläggningstillgångar

13 047 596

13 134 911

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

13 047 596

13 134 911

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9

454 450

366 793

Förutbetalda kostnader och upplupna Not 10

15 094

14 630

intäkter

Summa kortfristiga fordringar

469 544

381 424

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

1 866

417 764

Summa kassa och bank

1 866

417 764

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

471 411

799 187

SUMMA TILLGÅNGAR

13 519 007

13 934 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 903 323	14 903 323
Uppskrivningsfond		5 066 727	5 088 337
Kapitaltillskott		1 042 650	1 042 650
Fond för yttre underhåll	Not 11	589 886	520 300
Summa bundet eget kapital		21 602 586	21 554 610
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 099 701	-15 197 592
Årets resultat		75 312	145 867
Summa ansamlad förlust		-15 024 390	-15 051 725
SUMMA EGET KAPITAL		6 578 197	6 502 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 554 454	3 604 454
Summa långfristiga skulder		3 554 454	3 604 454
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 050 000	3 550 000
Leverantörsskulder		71 510	52 080
Skatteskulder		85 056	83 662
Övriga skulder		40 002	8 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 788	132 621
Summa kortfristiga skulder		3 386 356	3 826 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 519 007	13 934 098

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	130 år	130 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	689 052	673 884
Hyror lokaler momspliktiga	252 328	251 681
Bredbandsintäkter	20 400	20 400
Öresutjämning	-3	2
	961 777	945 967

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	240	60
	240	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 264	43 387
	Fastighetsskötsel beställning	3 169	1 184
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 491	9 162
	Snöröjning/sandning	8 690	599
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 800
	Hissbesiktning	3 872	1 890
	Gemensamma utrymmen	17 442	0
	Gård	14 758	3 206
	Serviceavtal	9 537	6 422
	Förbrukningsmateriel	3 072	6 973
	Brandskydd	12 204	0
		118 499	74 624
	Reparationer		
	Lokaler	0	-646
	Gemensamma utrymmen	31 603	0
	Tvättstuga	0	7 022
	Entré/trapphus	7 278	7 541
	VVS	51 253	0
	Ventilation	12 550	0
	Elinstallationer	0	3 760
	Hiss	17 506	31 406
	Tak	0	6 100
	Skador/klotter/skadegörelse	3 327	0
	Vattenskada	3 393	16 539
		126 908	71 723
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	68 850
	Gemensamma utrymmen	0	-17 039
	Entré/trapphus	0	-832
	VVS	23 349	0
		23 349	50 979
	Taxebundna kostnader		
	El	15 723	14 328
	Värme	145 815	111 230
	Vatten	43 297	44 398
	Sophämtning/renhållning	44 427	43 183
		249 262	213 140
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 638	24 170
	Kabel-TV	58 693	58 626
		88 331	82 796
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 783	42 273
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	649 132	535 535

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 188	613
	Tele- och datakommunikation	5 211	5 348
	Övriga förluster	0	49 600
	Föreningskostnader	2 276	401
	Fritids- och trivselkostnader	3 172	2 634
	Förvaltningsarvode	32 172	31 150
	Administration	1 620	365
	Korttidsinventarier	0	2 230
	Konsultarvode	0	5 726
	Tidningar facklitteratur	448	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 370	4 330
		51 458	102 845
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	-1 000
	Sociala kostnader	8 791	-261
		36 791	-1 261
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	38 678	38 678
	Förbättringar	27 027	27 027
	Uppskrivning byggnad	21 609	21 609
		87 314	87 314

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 651 349	7 570 283
	Nyanskaffningar	0	1 081 066
	Utgående anskaffningsvärde	8 651 349	8 651 349
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 434 250	5 434 250
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-21 609	-21 609
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-345 913	-324 304
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 066 727	5 088 337
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-604 775	-539 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-65 705	-65 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-670 480	-604 775
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 047 596	13 134 911
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 966 155	4 966 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 685 000	13 685 000
	Taxeringsvärde mark	20 313 000	20 313 000
		33 998 000	33 998 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	1 798 000	1 798 000
		33 998 000	33 998 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	42 293	31 507
	Klientmedel hos SBC	243 123	335 286
	Räntekonto hos SBC	169 034	0
		454 450	366 793

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	15 094	14 630
		15 094	14 630

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	520 300	674 389
	Reservering enligt stadgar	120 565	120 565
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 979	-274 654
	Vid årets slut	589 886	520 300

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,070 %	3 604 454	3 654 454	2023-02-15
	Nordea		0	3 500 000	
	Nordea	0,700 %	3 000 000	0	2025-02-17
	Summa skulder till kreditinstitut		6 604 454	7 154 454	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 050 000	-3 550 000	
			3 554 454	3 604 454	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 354 424 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 245 463	10 245 463

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	21 296	16 778
Arvoden	0	24 000
Sociala avgifter	0	7 541
Ränta	7 125	7 397
Avgifter och hyror	111 368	76 905
	139 789	132 621

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi följer underhållsplanen.

Övriga arbeten under 2022 är att ihop med vår nya hyresgäst i vår uthyrningslokal, Viktors kaffe genomföra renovering och uppfräschning av hyrd lokal. Detta kommer att utföras under mars månad 2022 och kommer belasta föreningen med viss kostnad enligt ö.k. med hyresgäst. Lokalen har haft samma hyresgäst, tidigare Fram ekolivs under mer än 35 år och behövs ses över. Vi välkomnar Viktors till oss vilka kommer bedriva en form av Deli verksamhet med försäljning av kaffe, sallader, mindre rätter samt specerier under dagtid.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Martin Henningsson
Ordförande

Anders Eckerström
Ledamot

Rebecka Geber
Ledamot

Helena Viktoria Hjeltvik
Ledamot

Adam Åsberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Helena Alsiöö
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmöte i Brf Nordenskiöldsgatan 18 b Org.nr 769606-6195.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om riktigheten i årsbokslutet och förvaltningen.

Jag kan inte finna några oegentligheter i hur styrelsen har skött sitt uppdrag.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2022-05-26

Helena Alsiö

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	681 000	689 052	674 000
Hyror lokaler momspliktiga	252 000	252 328	252 000
Bredbandsintäkter	20 000	20 400	20 000
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	240	0
	953 000	962 017	946 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-40 264	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-3 169	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-5 491	-12 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-8 690	-3 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 872	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-17 442	0
Gård	-3 000	-14 758	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-9 537	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 072	-4 000
Brandskydd	0	-12 204	0
	-74 000	-118 499	-78 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-48 000
Gemensamma utrymmen	0	-31 603	0
Entré/trapphus	0	-7 278	0
VVS	0	-51 253	0
Ventilation	0	-12 550	0
Hiss	0	-17 506	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 327	0
Vattenskada	0	-3 393	0
	-58 000	-126 908	-48 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-23 349	0
	0	-23 349	0
Taxebundna kostnader			
El	-15 000	-15 723	-16 000
Värme	-116 000	-145 815	-114 000
Vatten	-45 000	-43 297	-45 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 427	-42 000
	-221 000	-249 262	-217 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-29 638	-25 000
Kabel-TV	-61 000	-58 693	-61 000
	-87 000	-88 331	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 783	-42 000
	-42 000	-42 783	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 188	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 211	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 276	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 172	-3 000
Förvaltningsarvode	-33 000	-32 172	-32 000
Administration	-6 000	-1 620	-6 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-448	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 370	-5 000
	-56 000	-51 458	-56 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-26 000	-24 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 791	-8 000
	-33 000	-36 791	-32 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-39 000	-38 678	-39 000
Förbättringar	-28 000	-27 027	0
Uppskrivning byggnad	-22 000	-21 609	-22 000
	-89 000	-87 314	-61 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-660 000	-824 695	-620 000
RÖRELSERESULTAT	293 000	137 322	326 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	314	3 000
Låneräntor	-87 000	-62 221	-86 000
Räntekostnader skattekonto	0	-98	0
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-87 000	-62 011	-83 000
RESULTAT	206 000	75 312	243 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se