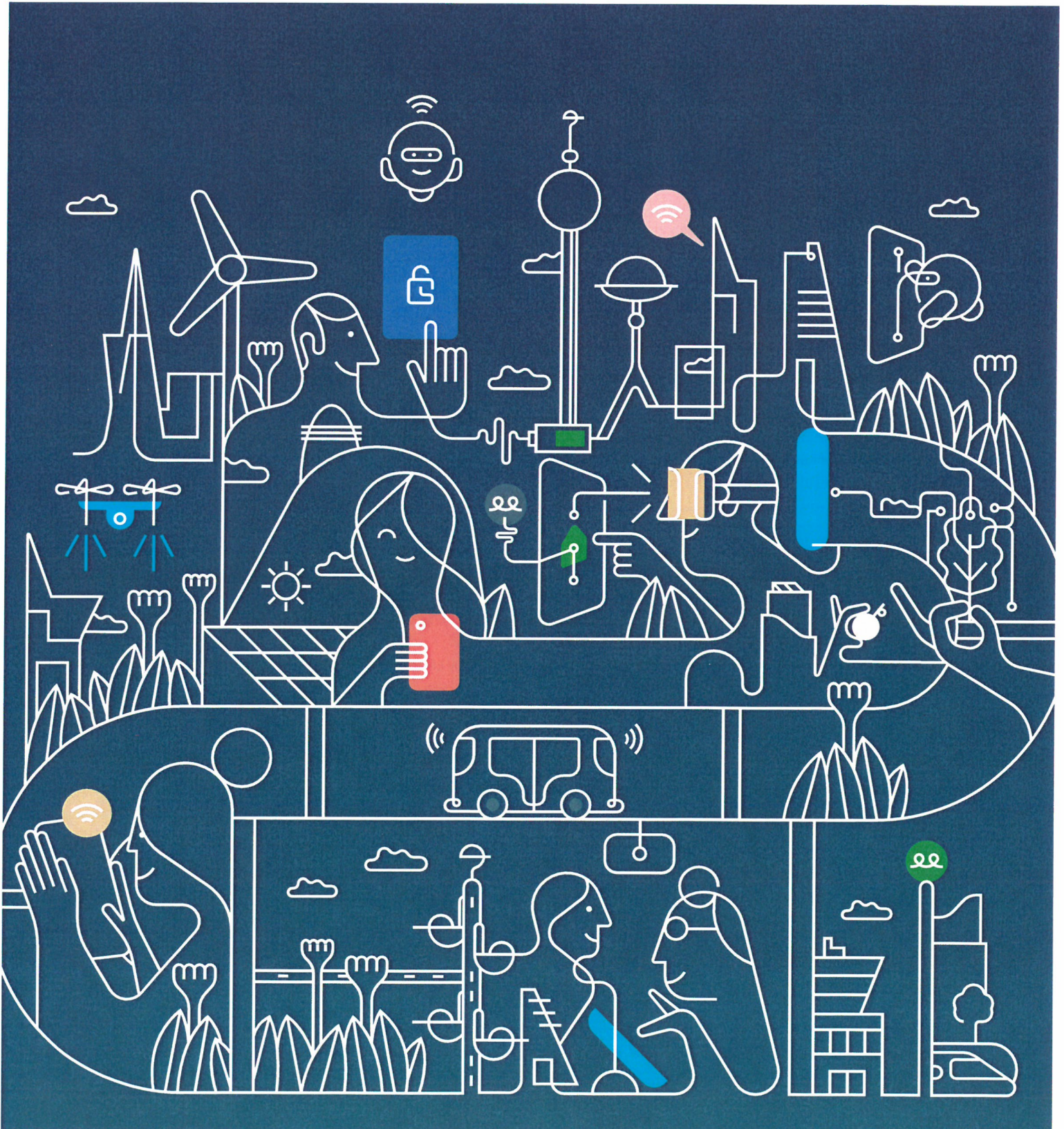




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordhemsgatan 16-20



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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-31 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

Julia Martinsson	Ordförande
Merritt Sinclair Boytim	Ledamot
Sebastian Bäckström	Ledamot
Samuel Lingefjärd	Ledamot
Erik Oskar Modie	Ledamot
Nils Oscar Paulsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Belfrage	Ordinarie Extern	RSM
-----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-10. Med anledning av stadgeändring samt ventilation för hyresgäst.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-15. Med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2022-07-03. Med anledning av beslut om gruppavtal för bredband.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 9:15	2003	Göteborg
Masthugget 9:18	2003	Göteborg
Masthugget 9:19	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

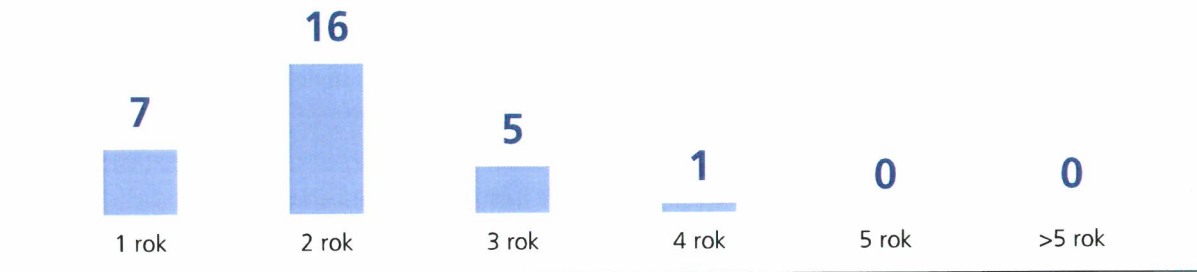
Fastigheterna bebyggdes 1879 - 1889 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 209 m², varav 1 887 m² utgör boyta och 322 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	140 m²	2025-09-30
Restaurang	111 m²	2028-06-30
Butik	31 m²	2024-06-30
Lokal	1 m²	---

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	
Upprustning och renovering av innergårdar samt ev. dränering	2022	
Relining/infodring av fastighetens spillvattenledningar	2022	
Målning av miljöhuset på 18/20-gården	2022	
Bullerreducering av takfläktar på fastigheten	2022	
Sanering och ohyresbekämpning i källare 18/20-gården	2021	
Passagesystem och porttelefon	2021	Ny porttelefon och passagesystem med TAG-system
Byte radiatorventiler, värmeinjustering, byte VC-pump och installation av vattenmätare	2021 - 2022	
Spolning och filmning avloppsledningar	2021	
Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler	2020	Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler. Efter arbete med eldstäder och rökkanaler
Brandskyddskontroll	2020	
Styrelserum	2020	
Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster	2019	
Ny underhållsplan	2018	Finns tillgänglig som appendix
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.	2015	
Byte stuprör 18-gården	2015	
Målning och montage av dörr på soprum 18-gården	2015	
Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet	2015 - 2016	
Tvätt och målning fasaden mot 18-gården	2015	
OVK	2015	Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.
Putslagning 18 gården	2014	
Grundkontroll och sättningsmätning	2014 - 2015	Kontroll av husets grundläggning och mätning av husets sättning över tid. Resultat: Godkvalitet på träpålning och normal sättning.
Åtgärder fuktskador källare 20B	2014 - 2015	Avhjälpare: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv.Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspär och ventilation

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Fönsterbyte ytterfasad	2014 - 2015	Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Byte cirkulationspump undercentral	2014	
Byte läckande stuprör 18 gården	2014	
Utflyttnings av portar och renovering entréer.	2014	
Relining avloppsrör under mark 20 huset	2013	Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden. Klart och besiktigt under 2013
Takmålning	2012	
Fasadmålning 16 gården	2012	
Ventilationssystem (OVK)	2009	
Renovering av trapphus	2006	
Renovering av portar	2006	Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.
Omputsning av fasad	2004	
Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18	2004	
Rörstambyte	1980	
Elstambyte	1980	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphusen	2023	
Relining lägenheter	2023	Relining av horisontella spillvattenledningar och vertikala stammar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

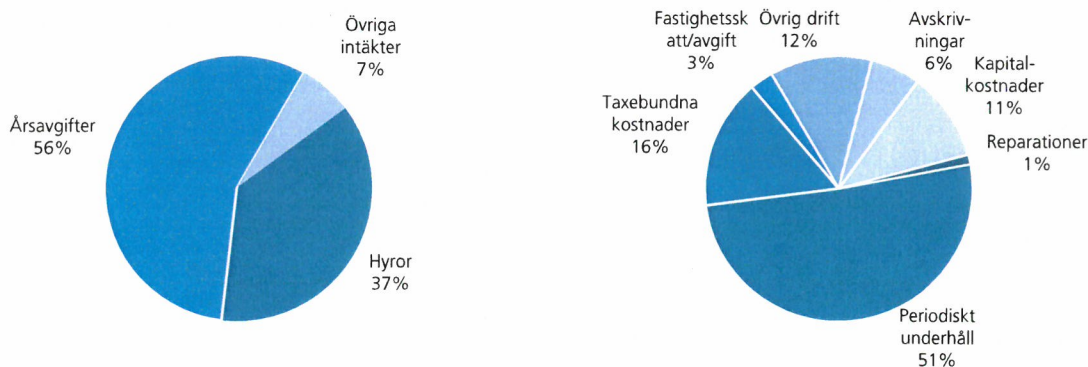
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning och likviditet är god, vilket gör att det inte finns planer i dagsläget på att höja avgifterna trots det generella högre kostnadstrycket på marknaden. Detta tack vare att föreningen har genomfört ett antal kostnadseffektiviseringar och sett över olika avtal, samt även signerat ett nytt femårigt hyresavtal med en av föreningens nuvarande hyresgäster med bra villkor. Kommande större renoveringar avses finansieras med befintlig kassa. Föreningen har och har under lång tid haft bundna räntor som har varit högre än marknadsräntorna de senaste 10 åren. Även om det har medfört högre räntekostnader historiskt gör detta nu också att föreningen inte drabbas i samma omfattning som många andra av de massiva ränteuppgångar då vi redan har ett anpassat kassaflöde som täcker höga räntekostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 886 959	4 171 397
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 170 711	2 087 506
Finansiella intäkter	4 655	457
Ökning av kortfristiga skulder	0	104 661
	2 175 366	2 192 624
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 349 214	2 108 454
Finansiella kostnader	437 006	353 233
Ökning av kortfristiga fordringar	25 791	15 374
Minskning av kortfristiga skulder	5 974	0
	3 817 985	2 477 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 244 340	3 886 959
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 642 619	-284 438

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flera åtgärder säkerställer fortsatt god ekonomi och oförändrade avgifter

Föreningens ekonomiska ställning och likviditet är god, vilket gör att det i dagsläget inte finns några planer på att höja avgifterna trots det generella högre kostnadstrycket på marknaden. Detta tack vare att föreningen har genomfört ett antal kostnadseffektiviseringar och sett över olika avtal, samt även signerat ett nytt femårigt hyresavtal med en av våra nuvarande hyresgäster med bra villkor. Kommande större renoveringar avses finansieras med befintlig kassa. Föreningen har och har under lång tid haft bundna räntor som har varit högre än marknadsräntorna de senaste 10 åren. Även om det har medfört högre räntekostnader historiskt gör detta nu också att föreningen inte drabbas i samma omfattning som många andra av de massiva ränteuppgångar då vi redan har ett anpassat kassaflöde som täcker höga räntekostnader.

Renovering av innergårdar och relining av liggande stammar

Under våren genomförde föreningen en större renovering av de två innergårdarna som har fått helt nya utseenden. I samband med detta utfördes även relining av fastigheternas liggande stammar och det installerades råttstopp i förebyggande syfte.

Nytt hyreskontrakt

Under året har föreningen och hyresgästen Silvis Restaurang kommit överens om och skrivit under ett nytt marknadsanpassat hyresavtal som löper på 5 år med start i mitten av 2023. Detta kommer stärka föreningens ekonomi framåt och säkerställa ett bra kassaflöde.

Godkänd OVK

OVK och nödvändiga åtgärder har genomförts för att säkerställa ett bra ventilationssystem.

Projektering av vindarna

Under vintern 2022/2023 kommer styrelsen ta in uppdaterade anbud gällande en potentiell försäljning av råvindarna för att ytterligare stärka föreningens ekonomiska ställning. En sådan försäljning skulle inte bara inbringa ett ansevärt engångsbelopp utan också öka föreningens boyta och således intäktsbas. Vid tillfredställande anbud kommer nästa steg vara en föreningsstämma med omröstning för beslut i frågan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	649	649
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 501	2 450	2 186	2 045
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 419	8 419	8 419	8 419
Elkostnad/m ² totalyta	29	19	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	119	125	99	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	48	55	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	198	160	169	178
Soliditet (%)	46	49	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 851	-610	-101	-1 620
Nettoomsättning (tkr)	2 088	2 033	1 856	1 885

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 887 m² bostäder och 322 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	15 196 193	0	0	15 196 193
Reservfond	622 969	0	0	622 969
Upplåtelseavgifter	4 506 816	0	0	4 506 816
Fond för yttre underhåll	361 017	193 536	0	167 481
S:a bundet eget kapital	20 686 995	193 536	0	20 493 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 659 111	-193 536	-609 778	-3 855 797
Årets resultat	-1 850 814	-1 850 814	609 778	-609 778
S:a fritt eget kapital	-6 509 925	-2 044 350	0	-4 465 575
S:a eget kapital	14 177 070	-1 850 814	0	16 027 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 850 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 465 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 536
summa balanserat resultat	-6 509 926

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

361 017
-6 148 909

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 087 794	2 033 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 917	54 153
Summa rörelseintäkter		2 170 711	2 087 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 133 540	-1 748 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 438	-285 083
Personalkostnader	Not 6	-62 236	-74 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 960	-236 054
Summa rörelsekostnader		-3 589 173	-2 344 508
RÖRELSERESULTAT		-1 418 462	-257 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 655	457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 006	-353 233
Summa finansiella poster		-432 351	-352 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 850 814	-609 778
ÅRETS RESULTAT		-1 850 814	-609 778

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	28 248 752	28 488 712
Summa materiella anläggningstillgångar	28 248 752	28 488 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 248 752	28 488 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	76 083	49 095
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 393 809	4 043 490
Summa kortfristiga fordringar	2 469 892	4 092 585
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 416	3 551
Summa kassa och bank	9 416	3 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 479 308	4 096 136
SUMMA TILLGÅNGAR	30 728 060	32 584 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 703 009	19 703 009
Reservfond		622 969	622 969
Fond för yttre underhåll	Not 10	361 017	167 481
Summa bundet eget kapital		20 686 995	20 493 459
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 659 111	-3 855 797
Årets resultat		-1 850 814	-609 778
Summa fritt eget kapital		-6 509 925	-4 465 575
SUMMA EGET KAPITAL		14 177 070	16 027 884
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	6 987 500
Summa långfristiga skulder		0	6 987 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 887 500	8 900 000
Leverantörsskulder		32 789	222 575
Skatteskulder		206 774	185 404
Övriga skulder		85 588	85 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	338 339	176 169
Summa kortfristiga skulder		16 550 990	9 569 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 728 060	32 584 848

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 223 862	1 223 862
Hyror lokaler momspliktiga	802 851	786 632
Hyror lokaler	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	21 750	0
Hysesrabatt	-34 419	-21 960
Vattenintäkter moms	15 248	2 425
Vatten-/värmeintäkter	41 057	39 935
Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
Öresutjämning	71	59
	2 087 794	2 033 353

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	5 448	0
Återbäring försäkringsbolag	3 611	2 943
Övriga intäkter	73 858	51 210
	82 917	54 153

Not 4

DRIFTKOSTNADER

2022

2021

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	52 180	53 915
Fastighetsskötsel beställning	973	14 074
Snöröjning/sandning	1 543	6 707
Städning entreprenad	45 968	52 437
Städning enligt beställning	0	9 448
Sotning	0	1 559
OVK Obl. Ventilationskontroll	49 007	0
Myndighetstillsyn	2 183	2 729
Bevakning	0	2 597
Gemensamma utrymmen	529	0
Gård	10 552	0
Serviceavtal	18 672	36 595
Förbrukningsmateriel	7 651	7 643
Brandskydd	0	4 068

189 257

191 773

Reparationer

Tvättstuga	0	1 363
Lås	0	705
VVS	6 177	45 601
Värmeanläggning/undercentral	4 902	0
Ventilation	9 429	3 904
Elinstallationer	3 779	10 765
Skador/klotter/skadegörelse	21 710	49 503

45 996

111 840

Periodiskt underhåll

Lås	-18 304	359 242
VVS	770 444	203 220
Stambyte	2 663	0
Ventilation	95 360	0
Elinstallationer	0	36 716
Mark/gård/utemiljö	1 201 997	99 859

2 052 160

699 038

Taxebundna kostnader

El	63 202	41 789
Värme	263 007	276 874
Vatten	139 858	105 085
Sophämtning/renhållning	167 075	154 445
Grovsopor	4 404	9 789

637 544

587 983

Övriga driftkostnader

Försäkring	34 399	32 741
Kabel-TV	20 333	32 021
Bredband	40 199	0

94 931

64 762

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

113 652

93 122

TOTALT DRIFTKOSTNADER

3 133 540

1 748 518

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 100	3 126
	Tele- och datakommunikation	6 397	4 581
	Juridiska åtgärder	19 834	0
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 904	16 099
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	234	3 066
	Förvaltningsarvode	75 717	67 401
	Administration	23 830	6 132
	Korttidsinventarier	0	2 475
	Konsultarvode	5 971	181 765
		153 438	285 083
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 359	56 959
	Sociala kostnader	14 877	17 894
		62 236	74 853
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	186 966	183 060
	Förbättringar	52 994	52 994
		239 960	236 054

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 665 869	30 665 869
	Utgående anskaffningsvärde	30 665 869	30 665 869
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 177 158	-1 941 104
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 960	-236 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 417 117	-2 177 158
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 248 752	28 488 712
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 189 410	9 189 410
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 512 000	25 898 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	29 929 000
		64 512 000	55 827 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 400 000	50 600 000
	Lokaler	7 112 000	5 227 000
		64 512 000	55 827 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	23 305	23 305
	Skattekonto	93 794	92 873
	Klientmedel hos SBC	1 180 405	2 832 955
	Fordringar	4 536	43 904
	Fordringar kreditfakturor	37 250	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 519	1 050 453
		2 393 809	4 043 490

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	167 481	167 481
	Reservering enligt stadgar	193 536	167 481
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt underhållsplan	0	-167 481
	Vid årets slut	361 017	167 481

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,000 %	0	3 000 000	Löst
SEB	0,000 %	0	3 900 000	Löst
SEB	0,570 %	6 987 500	6 987 500	2023-05-28
SEB	3,200 %	2 000 000	2 000 000	2023-10-28
Handelsbanken	1,800 %	3 450 000	0	2023-06-01
Handelsbanken	1,800 %	3 450 000	0	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 887 500	15 887 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 887 500	-8 900 000	
		0	6 987 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 887 500 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.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,650 %	2,300 %	7 000 000	2026-11-16
Summa lån som omfattas av ränteswapar			7 000 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 679 500	17 679 500

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	47 600	47 600
Sociala avgifter	14 956	14 956
Ränta	85 046	5 882
Avgifter och hyror	190 737	107 731
	338 339	176 169

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer föreningen genomföra en relining av vertikala stammarna till lägenheterna. Utöver det är ser föreningen även över att renovera trapphusen i fastigheterna, vilket i sådant fall blir senare under 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Julia Martinsson
Ordförande

Merritt Sinclair Boytim
Ledamot

Sebastian Bäckström
Ledamot

Samuel Lingefjärd
Ledamot

Erik Oskar Modie
Ledamot

Nils Oscar Paulsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Thomas Belfrage
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20
Org.nr. 769608-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risken 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 handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 224 000	1 223 862	1 223 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 085 000	802 851	773 000
Hyror lokaler	2 400	2 400	2 000
Bredbandsintäkter	87 000	21 750	0
Hyesrabatt	0	-34 419	0
Vattenintäkter	0	0	2 000
Vattenintäkter moms	31 500	15 248	0
Vatten-/värmeintäkter	70 000	41 057	39 000
Överlåtelse/pantsättning	11 000	14 973	0
Öresutjämning	0	71	0
Fakturerade kostnader	0	5 448	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 611	0
Övriga intäkter	85 000	73 858	50 000
	2 595 900	2 170 711	2 089 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-10 000	-52 180	-52 500
Fastighetsskötsel beställning	0	-973	0
Snöröjning/sandning	-8 000	-1 543	-2 000
Städning entreprenad	-10 000	-45 968	-46 250
Sotning	0	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-49 007	-15 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 183	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-529	0
Gård	-5 000	-10 552	0
Serviceavtal	-40 000	-18 672	-40 070
Förbrukningsmateriel	-8 000	-7 651	-6 000
Brandskydd	-5 000	0	-3 000
	-89 000	-189 257	-177 820
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-109 000	0	-112 000
VVS	0	-6 177	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 902	0
Ventilation	0	-9 429	0
Elinstallationer	0	-3 779	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 710	0
	-109 000	-45 996	-112 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-15 000
Entré/trapphus	-700 000	0	-180 000
Lås	0	18 304	0
VVS	-800 000	-770 444	0
Stambyte	0	-2 663	0
Ventilation	0	-95 360	-135 000
Fasad	-150 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 201 997	-1 740 000
	-1 650 000	-2 052 160	-2 220 000

Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-63 202	-42 000
Värme	-287 000	-263 007	-227 000
Vatten	-146 000	-139 858	-121 000
Sophämtning/renhållning	-173 000	-167 075	-159 000
Grovsopor	-7 000	-4 404	-8 000
	-693 000	-637 544	-557 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-34 399	-33 000
Kabel-TV	-83 000	-20 333	-32 000
Bredband	0	-40 199	0
	-121 000	-94 931	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 851	-113 652	-91 000
	-90 851	-113 652	-91 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 100	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	-6 397	-1 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-19 834	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 904	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-500
Styrelseomkostnader	-3 000	-234	-4 000
Förvaltningsarvode	-194 000	-75 717	-60 000
Administration	-15 000	-23 830	-6 000
Konsultarvode	0	-5 971	-50 000
	-246 000	-153 438	-141 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-47 359	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 877	-15 000
	-60 000	-62 236	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-183 000	-186 966	-184 000
Förbättringar	-53 000	-52 994	-53 000
	-236 000	-239 960	-237 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 294 851	-3 589 173	-3 661 320
RÖRELSERESULTAT	-698 951	-1 418 462	-1 572 320
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 519	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	116	0
Låneräntor	-475 000	-436 483	-351 000
Räntekostnader skattekonto	0	-34	0
Övriga räntekostnader	0	-489	0
	-475 000	-432 351	-351 000
RESULTAT	-1 173 951	-1 850 814	-1 923 320

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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