

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 62-64

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2012 och 2041.
- 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 1999-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-19 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

B Max C G G Åkerlund	Ordförande
Linda Marie Nordberg	Ledamot
Erik Fischer	Ledamot
Daniel Träff	Ledamot

Petra Madeleine Boström	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Boström	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Magdalena Rapala
Elisabet Lejon
Anita Thanner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 14:10	1999	Göteborg
OLIVEDAL 14:11	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

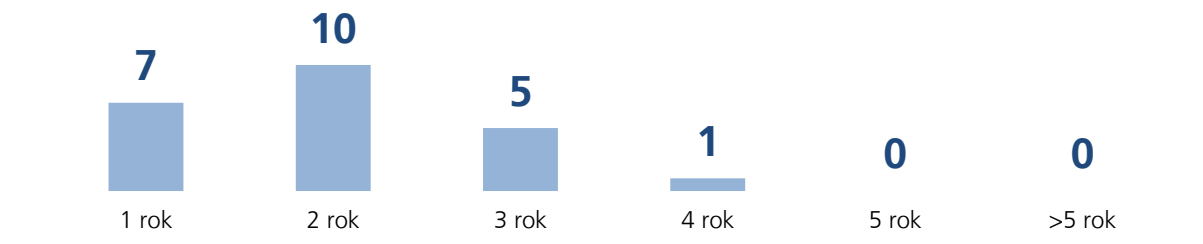
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 590 m², varav 1 451 m² utgör lägenhetsyta och 139 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Städfirma - Clean Quality	75 m ²	2022-07-31
Förråd ADA	9 m ²	Tillsvidare
Dabutik Falk	64 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hobbyrum	2015	lordningställande av gemensamt hobbyrum
Ny tvättstuga	2015	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Översyn av fjärrvärmecentraler	2015	Optimering av fjärrvärmecentralerna och byte av VS-pumpar
Renovering hyreslokaler	2015	Renovering av toalett- och duschutrymme samt utbyte trinetter i hyreslokaler
Rörspolning	2015	Spolning av samtliga avloppsrör i lägenheter och lokaler
Översyn vvs	2014	Byte av samtliga termostater, installation av flödesbegränsare och byte av enstaka element
Installation bredband	2014	Bredbandskablage installerat i fastigheterna
Renovering gårdar	2014 - 2015	Omfattande renovering och ombyggnad av gårdarna med samtidig omdesign av trappor, förråd, källare mm
Ventilation	2013	Genomgång, felsökning, rengöring och inställning. Nya takfläktar
Balkonger	2012	Byggnation av balkonger inåt gård
Trapphus	2008	Ommålning samt byte av ledstänger
Omputsning av fasad	2008	Senaste omputsning innan 2008 var 1998.
Fönsterrenovering	2008	Genomgång av samtliga fönster, renovering, kittning och målning
Ommålning av tak	2008	
Ny port	2005	
Renoverad gårdsmur	2003	Delvis renoverad i samband med putsning 2008
Ny tvättstuga	2003	
Nytt gårdsbjälklag	2001	
Rörstambyte	1974 - 1976	
Elstambyte	1974 - 1976	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

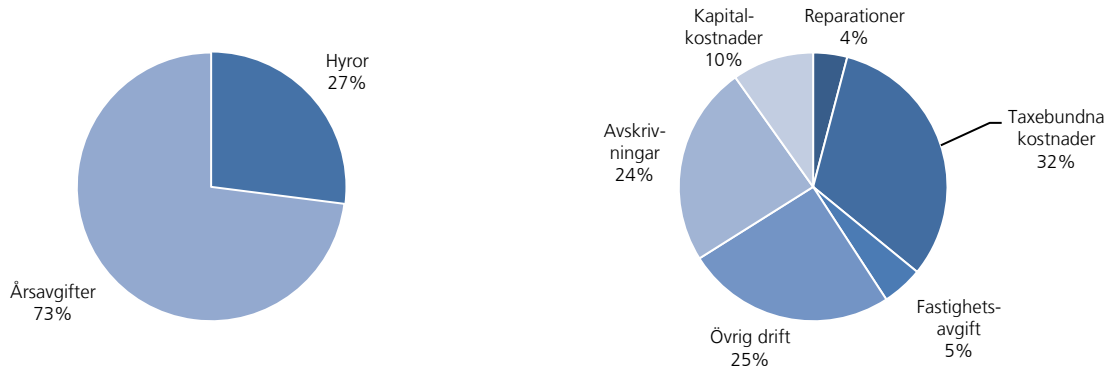
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klotteranering	Klotterjägarna
Städning	Clean Quality AB
Kabel-TV	ComHem
Fiber	OwnIt

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	863 092	620 554
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 024 293	1 021 241
Finansiella intäkter	312	310
Minskning kortfristiga fordringar	21 320	19 149
Ökning av kortfristiga skulder	29 920	0
	1 075 846	1 040 700
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	639 872	654 033
Finansiella kostnader	94 771	98 070
Minskning av långfristiga skulder	15 500	15 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 559
	750 142	798 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 188 795	863 092
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	325 704	242 538

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen förstärkt skydd till källarförråd då det förekom ett inbrott under verksamhetsåret. Föreningen har även under året genomfört en energideklaration. Vidare har det inkommit intresse av att köpa föreningens hyreslägenhet och det har gjorts tre oberoende värderingar av lägenheten som grund till framtida förhandlingar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	536	536	534
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 364	1 350	1 265	1 097
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 679	5 690	5 701	5 712
Elkostnad/m ² totalyta	24	17	17	14
Värmekostnad/m ² totalyta	106	124	136	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	40	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	62	60	65
Soliditet (%)	52	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	56	35	-36	-29
Nettoomsättning (tkr)	1 024	1 021	1 006	965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 451 m² bostäder och 139 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	9 015 276	0	0	9 015 276
Upplåtelseavgifter	5 339 648	0	0	5 339 648
Kapitaltillskott	1 096 724	0	0	1 096 724
Fond för yttre underhåll	831 615	195 000	0	636 615
S:a bundet eget kapital	16 283 263	195 000	0	16 088 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 577 665	-195 000	35 156	-7 417 821
Årets resultat	55 672	55 672	-35 156	35 156
S:a ansamlad förlust	-7 521 994	-139 328	0	-7 382 665
S:a eget kapital	8 761 269	55 672	0	8 705 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	55 672
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 382 665
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
summa balanserat resultat	-7 521 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 521 993
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 023 633	1 020 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	360
Summa rörelseintäkter		1 024 293	1 021 241
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-513 313	-529 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 362	-71 651
Personalkostnader	Not 6	-55 196	-52 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 292	-234 292
Summa rörelsekostnader		-874 163	-888 325
RÖRELSERESULTAT		150 130	132 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		312	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 771	-98 070
Summa finansiella poster		-94 459	-97 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		55 672	35 156
ÅRETS RESULTAT		55 672	35 156

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	15 760 343	15 994 635
Maskiner		-18 970	-18 970
Inventarier	Not 9	18 970	18 970
Summa materiella anläggningstillgångar		15 760 343	15 994 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 763 143	15 997 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	10 988
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 221 882	906 571
Summa kortfristiga fordringar		1 221 942	917 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 221 942	917 559
SUMMA TILLGÅNGAR		16 985 085	16 914 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 354 924	14 354 924
Kapitaltillskott		1 096 724	1 096 724
Fond för yttre underhåll	Not 12	831 615	636 615
Summa bundet eget kapital		16 283 263	16 088 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 577 665	-7 417 821
Årets resultat		55 672	35 156
Summa fritt eget kapital		-7 521 994	-7 382 665
SUMMA EGET KAPITAL		8 761 269	8 705 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 018 625	5 284 125
Summa långfristiga skulder		5 018 625	5 284 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 874 900	2 624 900
Leverantörsskulder		49 843	39 634
Skatteskulder		93 098	87 752
Övriga skulder		30 137	32 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 213	140 048
Summa kortfristiga skulder		3 205 191	2 925 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 985 085	16 914 993

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	87 år	87 år
Bredband	10 år	10 år
Gårdsprojektet	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	744 892	744 892
Hyror bostäder	73 741	73 741
Hyror lokaler momspliktiga	188 277	185 523
Hyror lokaler	10 800	10 800
Hyror garage	500	500
Hyror förråd	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Öresutjämnning	23	25
	1 023 633	1 020 881

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	660	360
	660	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	13 500	32 989
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 119
	Myndighetstillsyn	7 984	0
	Gård	2 330	229
	Serviceavtal	8 048	7 863
	Förbrukningsmateriel	2 361	4 240
	Brandskydd	99	0
		34 321	49 440
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 253
	Gemensamma utrymmen	24 147	0
	Tvättstuga	348	0
	Entré/trapphus	0	4 913
	Lås	7 750	5 548
	Elinstallationer	1 831	0
	Fönster	0	3 224
	Skador/klotter/skadegörelse	5 746	8 494
	Vattenskada	0	6 636
		39 822	30 067
	Taxebundna kostnader		
	El	37 712	26 415
	Värme	169 019	197 807
	Vatten	69 556	63 375
	Sophämtning/renhållning	31 423	32 872
	Grovsopor	0	2 015
		307 710	322 484
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 276	22 874
	Kabel-TV	12 061	11 706
	Bredband	46 976	47 295
		84 313	81 875
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 147	45 951
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	513 313	529 817
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	1 225
	Tele- och datakommunikation	0	59
	Föreningskostnader	652	1 643
	Styrelseomkostnader	1 915	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 943	770
	Förvaltningsarvode	54 570	53 736
	Administration	1 982	3 106
	Konsultarvode	0	6 361
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		71 362	71 651

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	40 000
	Sociala kostnader	13 196	12 565
		55 196	52 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	106 640	106 640
	Förbättringar	127 651	127 651
		234 292	234 292
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 875 111	18 875 111
	Utgående anskaffningsvärde	18 875 111	18 875 111
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 880 476	-2 646 185
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 292	-234 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 114 768	-2 880 476
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 760 343	15 994 635
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 511 875	3 511 875
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 534 000	16 534 000
	Taxeringsvärde mark	25 294 000	25 294 000
		41 828 000	41 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	1 428 000	1 428 000
		41 828 000	41 828 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 970	18 970
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 970	18 970
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 970	18 970
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	33 087	43 479
	Klientmedel hos SBC	1 188 795	863 092
		1 221 882	906 571
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	636 615	556 592
	Reservering enligt stadgar	195 000	195 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-114 977
	Vid årets slut	831 615	636 615

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	1 200 000	1 200 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,310 %	1 059 400	1 059 400	2021-02-08
Handelsbanken	1,020 %	2 000 000	2 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,430 %	300 000	300 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,280 %	1 484 125	1 499 625	2022-07-30
Handelsbanken	0,830 %	1 550 000	1 550 000	2023-07-30
Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 893 525	7 909 025	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 874 900	-2 624 900	
		5 018 625	5 284 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 816 025 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 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 959 400	7 959 400

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	47 000	47 000
Sociala avgifter	14 767	14 767
Ränta	9 182	10 791
Avgifter och hyror	86 264	67 490
	157 213	140 048

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inköp och installation av ny avfuktare i föreningens tvättstuga.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

B Max C G G Åkerlund
Ordförande

Linda Marie Nordberg
Ledamot

Erik Fischer
Ledamot

Daniel Träff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Jonas Boström
Intern revisor