



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordhemsgatan 69



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Nordhemsgatan 69

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 2022 och 2025.
- 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 2000-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 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

Anna Lotten Lidén	Ordförande
Marie-Hélène C Ashberger Croona	Ledamot
Sven Oskar Hansson	Ledamot
Evalena Elisabet Lundqvist	Ledamot
Camilla Nikkilä Sjöstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jessica Jonsson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Leif Fransson	Sammanställande
Maria Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 7:7	2002	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

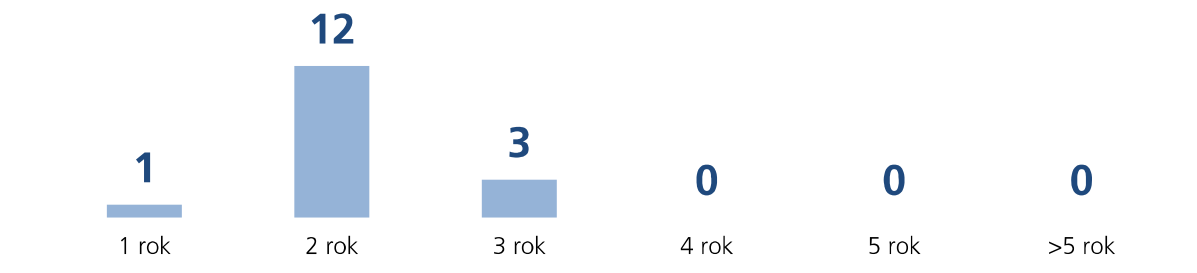
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 105 m², varav 1 105 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Städskrubb
Cykelförråd
Torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 220125.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning fönster mot gatan	2021	
Ommålning av trapphus B	2020	Genomfört 2020
Byte värmeelement torkskåp tvättstuga	2020	Genomfört 2020
Målning av utsida fönster mot innergård samt söderfasad	2020	Genomfört 2020
Byte fläkt från tvättstuga	2020	våren
Byte av samtliga brandvarnare i gemensamma utrymmen	2020	Genomfört 2020
Screening stammar	2019	
OVK & energideklaration	2019	
Ommålning trapphus C	2019	Genomfört 2020
Byte av porttelefonsystem	2018	Genomfördes 2018
Slammsug samtliga köksstammar	2017	Genomfördes 2018
Öppnar upp mellan källare A, B och C för förbättrad ventilation. Installation av luftavfuktare.	2016	
Byggnation balkonger lägenhet 16, 14, 12	2016	Bekostas av lägenhetsinnehavarna själva.
Småfix av typen tätning av sprickor fasad, i trapphus etc	2016	
Åtgärda sprickor i ytskikt i fasad och trapphus	2016	Pågående även under 2017
Byte hushållstvättmaskin i tvättstuga.	2016	Bytt då gamla maskinen gick sönder och inte gick att reparera.
Renovering badrum/kök efter vattenskada i lägenhet 16, 14 och 12.	2015	Läckage i samband med renovering av badrummet i lgh 16 resulterade i en vattenskada i lägenheten samt de två lägenheterna under. Även taket i entrén blev skadat.
Översyn rörinfästningar samtliga badrum i föreningen	2014	Se ovan
Renovering badrum lgh 16	2014 - 2015	På grund av felaktigt installerat rör i vägg i samband med badrumsrenovering 2003
Inspektion vvs samtliga badrum	2014	
Byte torktumlare	2014	
Renovering utvändigt av fönster mot gatan samt söderfasad	2013	Samtliga fönster nu renoverade utvändigt
Stuprör under jord åtgärdas husdel C	2013	Slukhål uppstod på gård p.g.a. trasigt stuprör under jord

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Isolering av utrymme ovan gång mot gatan	2012	Utrymmet lösullsisoleras p.g.a. svårighet att hålla lämplig nivå på inomhustemperatur i lägenhet 12
Byte av 2 fönsterkarmar trapphus B	2012	Införande av fullsortering för sopor Pulversläckare i trapphus A, B och C på plan 1 och 4 samt vind och källare p.g.a. risk för fallande snö och is vintertid Mot gården. Kvarstår fönster mot gatan samt på söderfasad. Plan 2013.
Utbyggnad soprum	2012	
Byte av samtliga brandsläckare	2012	
Tak över entrédörrar på gården	2011	Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Renovering av fönster fas 1	2011 - 2013	
Installation av torkskåp i tvättstugan	2011	Hushållstvättmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Tvättmaskin	2010	
Byte av yttertak på hela fastigheten	2009	1 lgh. Fasad grannfastighet läckte genom brandvägg. Åtgärdat.
Tvättmaskin	2008	
Sanering av fuktskada	2008 - 2009	Byte av takfläkt efter ventilationshaveri.
Målning av lägenhetsdörrar i trapphusen	2008	
Takfläkt	2007	Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Tvättmaskin	2006	
Sanering av fuktskada	2005 - 2006	4 lägenheter Uttag installerade Pga felaktig balkong installation
ComHem	2005	
Åtgärd balkong	2005 - 2006	Fasad putsad och isolerad.
Torkrum färdigställande	2005	
Portingång färdigställande	2005	11 av 16 lgh har byggt balkong under året.
Lägenhetsdörr behandling	2005	
Nytt gårdsbjälklag	2004	
Omputsning av fasad	2003	
Takplåt, målning. Fönster, målning.	2003	
Balkonger	2003	
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring ventilation	2021-2022	När befintlig mangel går sönder
Byte mangel	2021-2023	
Byte av brandsläckare i gemensamma utrymmen	2022	
Ommålning trapphus A	2022	
Besiktning balkonger byggda 2003	2022	Oklart ansvar mellan oss och grannföreningen
Översyn fasad gård	2022-2023	
Renovering av mur mot grannfastighet	2022-2025	
Ommålning gatufasad	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Fastighetsskötsel	MikAB via SBC
Sophantering: Restsopor samt bioavfall	Göteborgs Stad Kretslopp
Sophantering: Fullsortering	Veolia Recycling
El	GodEl
Energi	Göteborg Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
IP-telefoni porttelefon	Telavox

Övrig information

Styrelsen anser att vi har en god ekonomi.

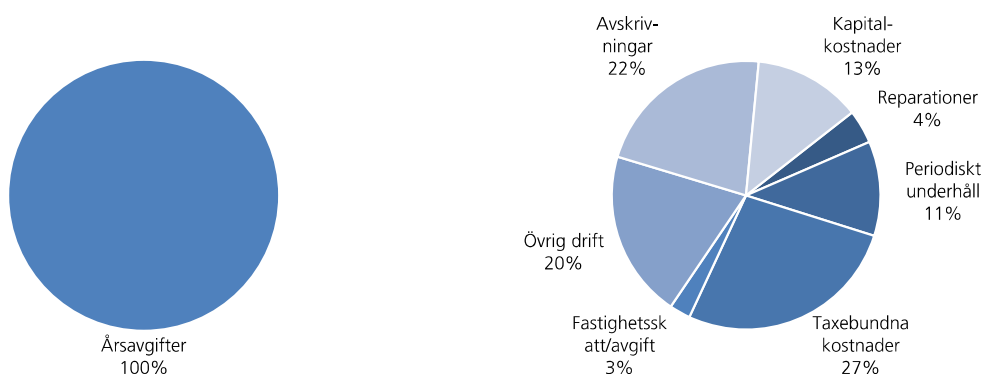
Föreningens ekonomi

De gångna två årens minusresultat är planerade. Det rör sig om större, planerade underhållsarbeten, vilka finansierats med sparade medel.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	974 738	1 010 645
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	717 730	725 295
Finansiella intäkter	300	52
Ökning av kortfristiga skulder	44 461	5 569
	762 490	730 916
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	607 509	658 176
Finansiella kostnader	120 618	104 956
Ökning av kortfristiga fordringar	4 851	3 691
	732 978	766 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 004 251	974 738
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	29 513	-35 907

*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 1 459 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

Dagvattenledning under gårdsterrassen gått av. Slukhål uppstod till vänster om uppgång C. Åtgärdades hösten 2021 av Torslanda Entreprenad.

Ommålning av fönstergatan hösten 2021.

Omplantering av stora gårdsrabatten. Trädgårdsmästare anlätades för uppdraget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 194	6 194	6 194	6 337
Elkostnad/m ² totalyta	43	31	43	29
Värmekostnad/m ² totalyta	124	103	111	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	33	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	95	77	66
Soliditet (%)	57	58	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-214	-245	-159	-54
Nettoomsättning (tkr)	722	722	722	722

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 105 m² bostäder.

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	9 500 047	0	0	9 500 047
Kapitaltillskott	1 558 123	0	0	1 558 123
Fond för yttre underhåll	524 022	96 000	-255 050	683 072
S:a bundet eget kapital	11 582 192	96 000	-255 050	11 741 242
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 908 580	-96 000	9 799	-1 822 380
Årets resultat	-213 917	-213 917	245 251	-245 251
S:a ansamlad förlust	-2 122 497	-309 917	255 050	-2 067 630
S:a eget kapital	9 459 695	-213 917	0	9 673 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-213 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 812 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 000
summa balanserat resultat	-2 122 498

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

106 400
-2 016 098

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	721 513	721 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 783	3 783
Summa rörelseintäkter		717 730	725 295

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-531 201	-585 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 308	-73 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-203 820	-207 466
Summa rörelsekostnader		-811 328	-865 642

RÖRELSERESULTAT

-93 598 **-140 347**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 618	-104 956
Summa finansiella poster		-120 318	-104 904

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-213 917 **-245 251**

ÅRETS RESULTAT

-213 917 **-245 251**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7, 14	15 446 595	15 650 415
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 446 595	15 650 415
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 448 595	15 652 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 154
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 017 831	973 615
Summa kortfristiga fordringar		1 017 831	980 769
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 699
Summa kassa och bank		0	2 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 017 831	983 468
SUMMA TILLGÅNGAR		16 466 427	16 635 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 500 047	9 500 047
Kapitaltillskott		1 558 123	1 558 123
Fond för yttre underhåll	Not 12	524 022	683 072
Summa bundet eget kapital		11 582 192	11 741 242
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 908 580	-1 822 380
Årets resultat		-213 917	-245 251
Summa ansamlad förlust		-2 122 497	-2 067 630
SUMMA EGET KAPITAL		9 459 695	9 673 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 844 216
Summa långfristiga skulder		0	6 844 216
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 844 216	0
Leverantörsskulder		80 456	36 698
Skatteskulder		1 784	1 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	80 276	80 053
Summa kortfristiga skulder		7 006 732	118 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 466 427	16 635 883

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkong/terrass	30/100 år	30/100 år
Tak	40 år	40 år
Soprum	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	721 509	721 509
Öresutjämning	4	3
	721 513	721 512

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	-3 783	3 783
	-3 783	3 783

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	20 838	17 653
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 554	6 825
	Snöröjning/sandning	3 106	0
	Sotning	8 603	0
	Gård	1 168	1 667
	Serviceavtal	0	3 016
	Förbrukningsmateriel	2 537	57
	Brandskydd	11 857	0
		58 662	29 218
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 205
	Tvättstuga	3 650	9 582
	Entré/trapphus	5 224	0
	Lås	1 097	0
	VVS	411	3 803
	Mark/gård/utemiljö	27 497	0
		37 879	16 590
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	100 625
	Fönster	106 400	154 425
		106 400	255 050
	Taxebundna kostnader		
	El	47 527	34 440
	Värme	136 748	114 350
	Vatten	41 340	36 237
	Sophämtning/renhållning	26 326	24 596
		251 941	209 623
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 787	24 066
	Kabel-TV	28 187	27 705
		52 974	51 771
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 344	22 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	531 201	585 117
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 839
	Tele- och datakommunikation	446	366
	Inkassering avgift/hyra	512	450
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	4 350	3 400
	Förvaltningsarvode	58 186	56 968
	Administration	1 000	1 610
	Korttidsinventarier	0	1 741
	Konsultarvode	6 594	1 066
	Tidningar facklitteratur	451	902
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		76 308	73 060

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	87 208	87 208
	Förbättringar	116 612	120 258
		203 820	207 466

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 962 467	17 962 467
	Utgående anskaffningsvärde	17 962 467	17 962 467
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 312 052	-2 104 587
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 820	-207 466
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 515 872	-2 312 052
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 446 595	15 650 415
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 662 000	2 662 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
		32 000 000	32 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	32 000 000
		32 000 000	32 000 000

Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 350	32 350
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 350	32 350
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 350	-32 350
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 350	-32 350
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 506	38 506
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 506	38 506
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 506	-38 506
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 506	-38 506
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 576	1 576
	Klientmedel hos SBC	219 967	972 039
	Fordringar	8 360	0
	Fordringar kreditfakturer	3 645	0
	Räntekonto hos SBC	784 284	0
		1 017 831	973 615

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	683 072	692 033
	Reservering enligt stadgar	96 000	96 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 050	-104 961
	Vid årets slut	524 022	683 072

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,540 %	2 586 216	2 586 216	2022-01-07
Handelsbanken	1,550 %	1 323 000	1 323 000	2022-01-07
Handelsbanken	1,550 %	935 000	935 000	2022-03-08
Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2022-03-08
Summa skulder till kreditinstitut		6 844 216	6 844 216	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 844 216	0	
		0	6 844 216	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 844 216 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 964 000	6 964 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	16 858	17 614
Avgifter och hyror	63 418	62 439
	80 276	80 053

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning uppgång A.

Besiktning av samtliga balkonger.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Anna Lotten Lidén
Ordförande

Marie-Hélène C Ashberger Croona
Ledamot

Sven Oskar Hansson
Ledamot

Evalena Elisabet Lundqvist
Ledamot

Camilla Nikkilä Sjöstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jessica Jonsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69, org.nr 769606-5064

Rapport om Årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69 för år 2021.

Styrelsen ansvars för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2021 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69 för år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 10 Maj 2022

Jessica Jonsson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 000	721 509	721 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	-3 783	0
	721 000	717 730	721 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-20 838	-21 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-10 554	-2 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-3 106	-5 000
Sotning	0	-8 603	0
Gård	-2 000	-1 168	-2 000
Serviceavtal	-4 000	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 537	-6 000
Brandskydd	0	-11 857	0
	-39 000	-58 662	-40 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-23 000	0	-43 000
Tvättstuga	0	-3 650	0
Entré/trapphus	0	-5 224	0
Lås	0	-1 097	0
VVS	0	-411	0
Mark/gård/utemiljö	0	-27 497	0
	-23 000	-37 879	-43 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	0
Bastu/pool	0	0	-272 000
Fönster	0	-106 400	0
	-150 000	-106 400	-272 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-47 527	-50 000
Värme	-119 000	-136 748	-128 000
Vatten	-37 000	-41 340	-34 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-26 326	-25 000
	-218 000	-251 941	-237 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-24 787	-25 000
Kabel-TV	-29 000	-28 187	-29 000
	-55 000	-52 974	-54 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 000	-23 344	-22 000
	-22 000	-23 344	-22 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-446	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-512	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 350	-4 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 186	-63 000
Administration	-2 000	-1 000	-2 000
Konsultarvode	0	-6 594	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 320	-5 000
	-76 000	-76 308	-78 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-88 000	-87 208	-88 000
Förbättringar	-117 000	-116 612	-121 000
	-205 000	-203 820	-209 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-788 000	-811 328	-955 000
RÖRELSERESULTAT	-67 000	-93 598	-234 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	284	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-72 000	-120 618	-72 000
Övriga räntekostnader	-32 000	0	0
	-104 000	-120 318	-72 000
RESULTAT	-171 000	-213 917	-306 000

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