



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hejderidaren 4



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4

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 2019 och 2048.
- 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.
- 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 1980-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21 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

Lars Torsten Stenström	Ordförande
Eva Margareta Backås	Sekreterare
Carl Henrik Lars Lindholm	Kassör
Sten Ingemar Svensson	Fastighetsansvarig
Dennis Morgan Bech	Ledamot

Mozhgan Ervast	Suppleant
Pär Malmstedt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Morgan Bech, Mozhgan Ervast och Lars Torsten Stenström.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Ervast	Ordinarie Intern
Heléne Öqvist	Suppleant Intern

Valberedning

Mia Flygring
Ludvig Ohlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:4	1980	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

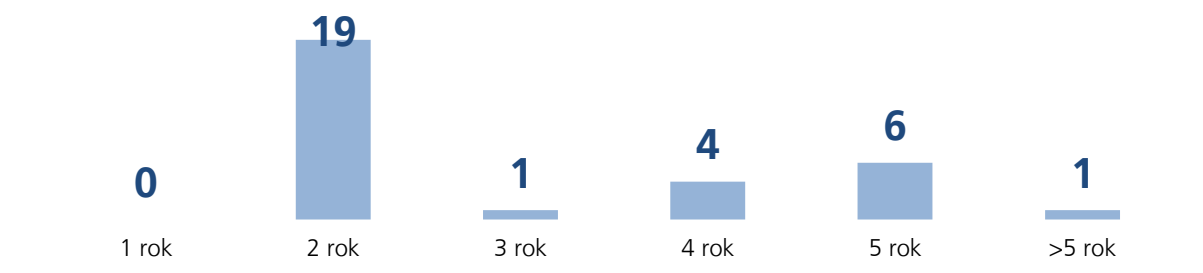
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 377 m², varav 3 091 m² utgör lägenhetsyta och 286 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Färghandel	120 m ²	3 år
Pizzeria	51 m ²	3 år
Sushi	25 m ²	3 år
Café / Restaurang	79 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tre takfläktar	2019	Efter påpekande om buller från Gbg Stad
Brandskydd C-uppgången	2018	Utfört 2018:Q1
Renovering butik, Huggets Färg	2017	Fuktskadad vägg mot Sushi åtgärdad
Åtgärdat brister för hiss i A-uppgången	2017	Efter besiktningsanmärkningar
Omputsning källare	2017	
Elektriska lås ytterdörrar	2016	Utförd jan-feb 2016
OVK-besiktning	2016	Utförd feb-mars 2016
Underhållsmålning del av tak	2015	
Nya gårdsdörrar	2015	
Renovering av golv och väggar i lokal	2015	
VVS-kontroll	2015	
Tvättning av takrännor & balkonger	2014	
Byte av ytterportar	2014	
Nytt golv Pizzeria	2013	
Ombyggnad soprum	2013	
Utökad återvinning	2013	
Ny takfläkt	2012	A-uppgång
Slammsugning gårdsbrunn	2012	Yttergård
Reparation Hiss A	2011	Innerdörr, ljusridå, dörrlod & belysning
Inbrottsskydd	2011	C-källare, C-vind
Inbrottsskydd	2010	Inbrottsskydd A-källare
Målningsarbeten	2010	Trapphus A, B och C-uppgång, Entré Nordhemsgatan
Elementbesiktning/Justering	2010	Hela fastigheten
Renovering av cafélokal	2009 - 2010	Renovering av cafélokal pga fuktskada och eftersatt underhåll
OVK	2009	Ventilationskontroll genomförd i hela fastigheten
Statusbesiktning av lokaler	2009 - 2010	Besiktning av EI-installationer och ventilation i samtliga hyreslokaler
Ny takpapp gårdshus	2008	
Ny gårdsterass med belysning	2008	
Renovering förrådsutrymme	2007	Förrådsutrymme bottenplan C-uppgång
Takterasser	2007	Renovering 2st takterasser i B-uppgången
Vattenmätare i butiker	2004	VV och KV i butiker med servering.
Ny ytterbelysning på innergården	2004	
Uppgradering av gasservis	2004	Byte till naturgas.
Stensättning av innergården.	2004	
Hissrenovering	2003	Avser hiss i A-uppgången.
Målningsarbeten	2003	Av brandväggen mot Nordhemsgatan 39 samt torn.
Omläggning av tak	2002	Avser 1/3 av taket. Övriga taket 1982.
Renovering av balkonger	1997	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	
Nyinstallation hiss	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss i B-uppgången	2021	Preliminär projektstart vecka 10
Renovering av tvättstuga	2021	
Underhållsmålning av tak över C-uppgången	2021	
Byte av takplåt A- & B-uppgångarna	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

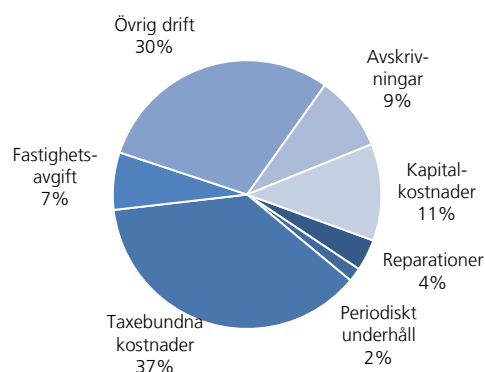
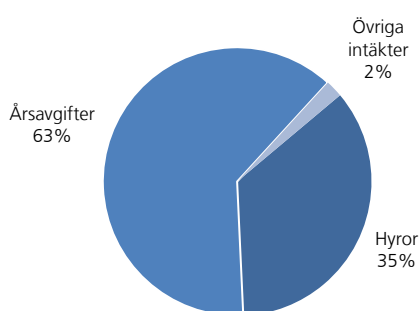
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Varje lägenhet väljer individuellt
Internet uppkopplingstyp	Comhem (fast installerat, enskilda avtal)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel / Trappstädning / Skottning av gård	Ekonomistad i Göteborg AB
Serviceavtal hissar uppgång A/B	Vinga Hiss AB
Kabel TV	Comhem (grundpaket ingår i avgiften)
Elnät	Göteborgs Energi Nät AB
Elhandel	Jämtkraft AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
Sotning	GÖSAB Sotning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 066 394	1 557 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 889 208	1 911 607
Finansiella intäkter	1 351	1 532
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 813
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 056
	1 890 560	2 002 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 119 652	1 237 223
Finansiella kostnader	164 379	170 652
Ökning av kortfristiga fordringar	11 898	0
Minskning av långfristiga skulder	85 340	85 340
Minskning av kortfristiga skulder	55 321	0
	1 436 590	1 493 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 520 363	2 066 394
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	453 969	508 793

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	382	382	382	382
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 337	2 394	2 338	2 328
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 937	3 965	3 993	4 020
Elkostnad/m ² totalyta	9	11	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	91	92	101	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	51	64	79
Soliditet (%)	16	13	11	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	480	379	126	-171
Nettoomsättning (tkr)	1 843	1 902	1 889	1 878

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 091 m² bostäder och 286 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	879 409	0	0	879 409
Upplåtelseavgifter	71 389	0	0	71 389
Fond för yttre underhåll	659 565	225 228	0	434 337
S:a bundet eget kapital	1 610 363	225 228	0	1 385 135
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	342 420	-225 228	378 611	189 036
Årets resultat	479 876	479 876	-378 611	378 611
S:a fritt eget kapital	822 295	254 648	0	567 648
S:a eget kapital	2 432 658	479 876	0	1 952 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	479 876
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	567 647
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 228
summa balanserat resultat	822 295

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

22 118
844 413

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	1 843 075	1 901 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 133	9 632
Summa rörelseintäkter		1 889 208	1 911 607
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-932 879	-1 031 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 328	-174 695
Personalkostnader	Not 6	30 555	-30 555
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 653	-126 653
Summa rörelsekostnader		-1 246 305	-1 363 876
RÖRELSERESULTAT		642 903	547 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 351	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 379	-170 652
Summa finansiella poster		-163 028	-169 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		479 876	378 611
ÅRETS RESULTAT		479 876	378 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	12 645 020	12 771 673
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 645 020	12 771 673
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 645 020	12 771 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 200	1 200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 088 677	1 615 631
Summa kortfristiga fordringar		2 089 877	1 616 831
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		443 752	442 426
SBC klientmedel i SHB		0	8 505
Summa kassa och bank		443 752	450 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 533 629	2 067 762
SUMMA TILLGÅNGAR		15 178 649	14 839 435

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		950 798	950 798
Fond för yttre underhåll	Not 11	659 565	434 337
Summa bundet eget kapital		1 610 363	1 385 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		342 420	189 036
Årets resultat		479 876	378 611
Summa fritt eget kapital		822 295	567 648
SUMMA EGET KAPITAL		2 432 658	1 952 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 800 000	12 170 630
Summa långfristiga skulder		8 800 000	12 170 630
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 370 630	85 340
Leverantörsskulder		92 564	77 911
Skatteskulder		26 720	12 554
Övriga skulder		276 361	324 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	179 716	215 219
Summa kortfristiga skulder		3 945 991	716 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 178 649	14 839 435

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 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 181 414	1 181 414
Hyror lokaler momspliktiga	668 463	684 643
Hysesrabatt	-38 131	0
Vattenintäkter	28 955	31 260
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	4 650
Öresutjämning	9	8
	1 843 075	1 901 975

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	36 321	0
Återbäring försäkringsbolag	4 311	3 632
Övriga intäkter	5 501	6 000
	46 133	9 632

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 853	14 438
	Städning entreprenad	96 134	93 462
	Städning enligt beställning	6 852	6 847
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 107
	Sotning	3 815	6 624
	Hissbesiktning	1 858	5 311
	Myndighetstillsyn	4 485	0
	Gemensamma utrymmen	316	295
	Sophantering	4 006	0
	Gård	8 758	4 790
	Serviceavtal	6 443	6 123
	Förbrukningsmateriel	2 030	1 503
	Brandskydd	0	2 238
		139 551	143 738
	Reparationer		
	Lokaler	0	11 021
	Tvättstuga	6 104	1 181
	Lås	1 610	0
	VVS	1 112	5 265
	Elinstallationer	5 401	4 013
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 101	1 008
	Hiss	33 516	2 095
	Skador/klotter/skadegörelse	4 210	0
		53 055	24 583
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	59 490
	Ventilation	0	92 162
	Tak	22 119	0
		22 119	151 652
	Taxebundna kostnader		
	El	29 921	38 093
	Värme	307 362	309 918
	Vatten	78 358	64 246
	Sophämtning/renhållning	106 193	109 182
	Grovsopor	3 730	5 960
		525 563	527 400
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 321	46 875
	Kabel-TV	43 901	42 969
		96 222	89 844
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 369	94 757
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	932 879	1 031 973

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 839	3 356
	Juridiska åtgärder	85 480	39 991
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Föreningskostnader	4 814	7 743
	Styrelseomkostnader	24 145	18 358
	Fritids- och trivselkostnader	1 132	6 163
	Förvaltningsarvode	63 588	62 609
	Administration	2 542	1 942
	Konsultarvode	26 119	28 774
	Tidningar facklitteratur	449	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		217 328	174 695
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-23 250	23 250
	Sociala kostnader	-7 305	7 305
		-30 555	30 555
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	65 147	65 147
	Förbättringar	61 506	61 506
		126 653	126 653

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 131 933	16 131 933
	Utgående anskaffningsvärde	16 131 933	16 131 933
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 360 261	-3 233 608
	Årets avskrivningar enligt plan	-126 653	-126 653
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 486 914	-3 360 261
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 645 020	12 771 673
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 266 667	1 266 667
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 904 000	40 904 000
	Taxeringsvärde mark	54 303 000	54 303 000
		95 207 000	95 207 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
	Lokaler	5 207 000	5 207 000
		95 207 000	95 207 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 214	90 214
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 214	90 214
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-90 214	-90 214
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-90 214	-90 214
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 593	168
	Skattefordran	7 473	0
	Klientmedel hos SBC	2 076 611	1 615 463
		2 088 677	1 615 631

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	434 337	479 327
	Reservering enligt stadgar	225 228	225 228
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-270 218
	Vid årets slut	659 565	434 337

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,110 %	3 370 630	3 455 970	2021-10-20
	Handelsbanken 1,490 %	4 500 000	4 500 000	2022-09-30
	Nordea 1,200 %	4 300 000	4 300 000	2023-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut	12 170 630	12 255 970	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 370 630	-85 340	
		8 800 000	12 170 630	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 743 930 kr.

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

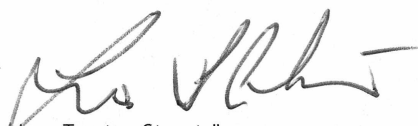
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 009 000	14 009 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	23 250
	Sociala avgifter	0	7 305
	Ränta	19 872	12 181
	Avgifter och hyror	159 844	172 483
		179 716	215 219

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2021 avser styrelsen låta renovera taket.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 13 / 4 2021



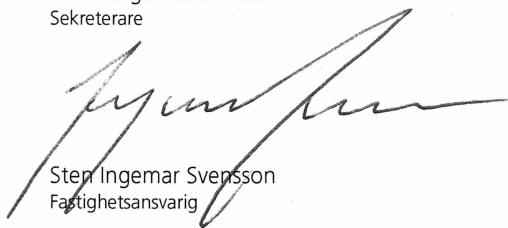
Lars Torsten Stenström
Ordförande



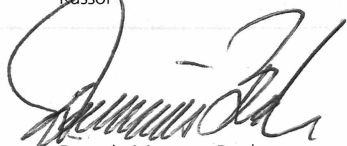
Eva Margareta Backås
Sekreterare



Carl Henrik Lars Lindholm
Kassör

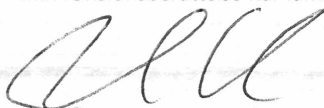


Sten Ingemar Svensson
Fastighetsansvarig



Dennis Morgan Bech
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Bengt Ervast
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4
Org. nr 716408-5750

Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4 för år 2020-01-01 till och med 2020-12-31 har granskats.

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Revisors ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån revisionen.

Revisionen innefattar granskning av ett urval av de underlag för belopp och annan information som utgörs av förelagda räkenskapshandlingar. Detta avser såväl handlingar som är tillgängliga på nätet via Vår Brf som skriftligt material/verifikationer i föreningens redovisning. I revisionen ingår granskning av för föreningen väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en tydlig och rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Föreliggande handlingar är noggrant och överskådligt redovisade och det finns ingen kritik att rikta gentemot presenterat material.

Styrelsens arbete är ansvarsfullt utfört och med en budget i balans. Med detta avses såväl rörelsens kostnader samt finansiella intäkter och kostnader.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Föreningens ekonomi är välskött.

Föreningsstämman föreslås därför att:

- Fastställa resultat- och balansräkning
- Bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2021-04- 2 /



Bengt Ervast

Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 181 000	1 181 414	1 181 000
Hyror lokaler momspliktiga	706 000	668 463	682 000
Hyesrabatt	0	-38 131	0
Vattenintäkter	31 000	28 955	31 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 365	0
Öresutjämning	0	9	0
Extra statligt stöd	0	36 321	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 311	0
Övriga intäkter	0	5 501	6 000
	1 918 000	1 889 208	1 900 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-4 853	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Städning entreprenad	-98 000	-96 134	-95 000
Städning enligt beställning	-9 000	-6 852	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	0	-2 000
Sotning	-7 000	-3 815	-7 000
Hissbesiktning	-6 000	-1 858	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-4 485	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-316	-5 000
Soppantering	0	-4 006	0
Gård	-11 000	-8 758	-10 000
Serviceavtal	-7 000	-6 443	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 030	-4 000
Brandskydd	-3 000	0	-3 000
	-159 000	-139 551	-157 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	0
Lokaler	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	-6 104	-5 000
Lås	0	-1 610	0
VVS	0	-1 112	-10 000
Elinstallationer	0	-5 401	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 101	-5 000
Hiss	0	-33 516	-15 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 210	-10 000
	-66 000	-53 055	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-460 000
Tak	0	-22 119	0
	0	-22 119	-460 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-29 921	-38 000
Värme	-323 000	-307 362	-330 000
Vatten	-65 000	-78 358	-70 000
Sophämtning/renhållning	-114 000	-106 193	-107 000
Grovsopor	-7 000	-3 730	-5 000
	-549 000	-525 563	-550 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-52 321	-47 000
Kabel-TV	-45 000	-43 901	-43 000
	-94 000	-96 222	-90 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 000	-96 369	-95 000
	-96 000	-96 369	-95 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 839	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-85 480	-40 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Föreningskostnader	-8 000	-4 814	-10 000
Styrelseomkostnader	-19 000	-24 145	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-1 132	-10 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 588	-63 000
Administration	-4 000	-2 542	-2 000
Konsultarvode	0	-26 119	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-449	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-6 000
	-115 000	-217 328	-173 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	23 250	0
Arbetsgivaravgifter	0	7 305	0
	0	30 555	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-66 000	-65 147	-65 147
Förbättringar	-62 000	-61 506	-61 506
	-128 000	-126 653	-126 653
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 207 000	-1 246 305	-1 726 653
RÖRELSERESULTAT	711 000	642 903	173 347
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 326	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Låneräntor	-170 000	-164 348	-170 000
Räntekostnader skattekonto	0	-31	0
	-170 000	-163 028	-170 000
RESULTAT	541 000	479 876	3 347

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se