



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 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 48

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 2021 och 2050.
- 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 att höjas.

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 1998-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Olivedal 15:3. Föreningens andel är 44 procent. Samfälligheten förvaltar innergården.

Styrelsen

Catharina Crafoord	Ordförande
Albin Köster	Ledamot
William Nory	Ledamot
Gustav Enocson	Suppleant
Alice Viola Hubertina Grankvist	Suppleant
Sven Johan Paul Ahlberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Ahlberg	Ordinarie Extern	Varbergs Revisionsbyrå AB
Lena Fiedler	Suppleant Extern	Varbergs Revisionsbyrå AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Val av nya ledamöter och suppleanter.
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-29. Extra stämma med anledning av försenad årsredovisning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 15:9	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

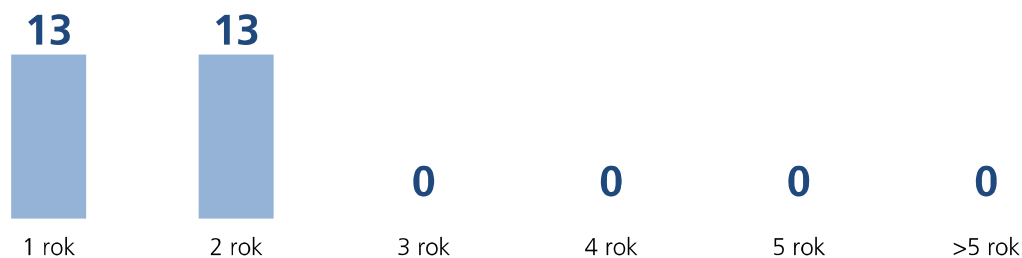
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 008 m², varav 1 008 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Innergård, Fläktrum,
vattenledningsrum.

Tvättstuga

Soprum

Entré

Cykelrum

Skyddsrum

Kommentar

Ägs tillsammans med Brf. Linnégatan 27, Olivedal 15:3. Klagomål från Linnégatan 27 på hur det ser ut på innergården. Innergården är ett tak på restaurangen i Linnégatan 27. Därför är det viktigt att avrinning inte täpps igen.

Kakel som trillat ned, lagat med nytt kakel. En del av tätskikt skadat. Men bedöms inte vara ett problem då det är mer än 1 m upp på vägg.

Problem med sopsortering har uppkommit nyligen. Ingen åtgärd vidtagen än. Fel sortering och nedskräpning utanför sopkärl.

Nedskräpning med framför allt post och reklam som inneboende ej önskar.

Städning och bortforsling av bortglömda cyklar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takmålning plåt	2022	Då skicket verkar okulärt sett OK så kommer ommålningen ske vid okulär försämring
Byte av teknisk förvaltare	2021	Godkänt av styrelsen i september 2020
Byte 4 fläktar med styrning	2021	Godkänt december 2020. Utförs så snart som möjligt under 2021.
Högtryckstvättat innergård	2021	
Uppdatering underhållsplan	2021	Styrelsen har beställt av SBC, planeras till februari
Nytt torkskåp	2019	Godkänt av styrelsen november 2018
Ombyggnad Hiss	2018	Enligt underhållsplan. Budgeterats för 2017.
Byte av tvättmaskiner & torktumlare	2017	Enligt underhållsplan
Spolning av spillvattenledning	2015	Enligt underhållsplan
Byte av porttelefon	2015	Enligt underhållsplan
Byte av låssystem entréer samt allmänna utrymmen	2015	På grund av inbrott i fastigheten
Omläggning av golv på entré och källarplan	2014	Golvet fäste dåligt och behövde rivs upp och läggas om från grunden
Kontroll av fasad	2014 - 2016	Enligt underhållsplan
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
Reparation/tätning av innergård	2012	Bekostades tillsammans med Brf. Linnégatan 27
Byte av förrädsdörr till säkerhetsdörr	2008	
Planerat underhåll	År	
Besiktning av ventilation till avlopp	2023	
OVK	2023	
Byte av armaturer och installation av rörelsesensorer	2024	
Helmålning trapphus	2024	
Energideklaration	2024	
Injustering radiatorer	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Renova Miljö AB
Medlemskap	Bostadsrätterna Sverige Ek för
Elhandel	Göteborgs Energi
Kabel-tv, internet	Com hem
Bokslutsrevision	Varbergs Revisionsbyrå AB
Nödtelefon hiss	Teliasonera Sverige AB
Hiss	Otis AB
Fastighetsskötsel	Nordic Life

Föreningens ekonomi

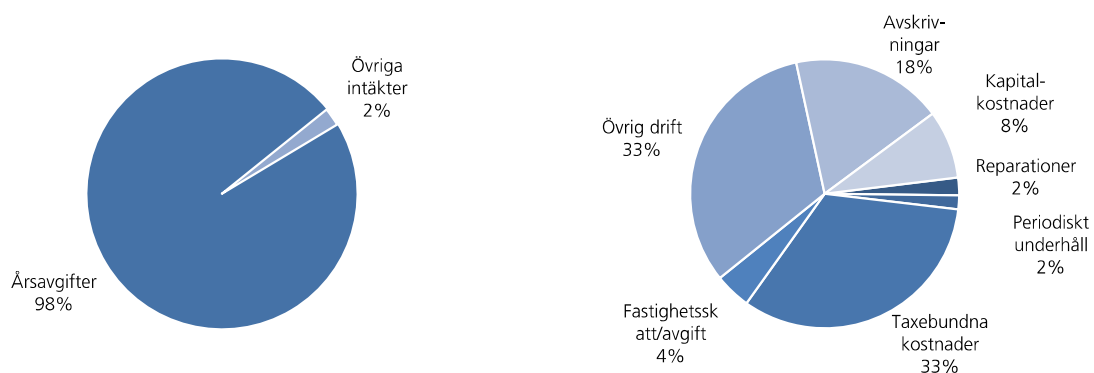
Föreningens ekonomi är fortsatt god trots läget i omvärlden. Men styrelsen tycker ändå att en höjning av avgifterna behöver göras pga höjda räntor och löpande kostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4,10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	624 360	370 400
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	996 787	1 000 500
Finansiella intäkter	1 695	89
Minskning kortfristiga fordringar	4 204	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	247 163
	1 002 686	1 247 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	665 794	732 682
Finansiella kostnader	74 362	76 206
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 905
Minskning av långfristiga skulder	100 000	175 000
Minskning av kortfristiga skulder	195 215	0
	1 035 371	993 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	591 675	624 360
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-32 685	253 959

*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 1 519 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: 26 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	967	989	1 042	1 042
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 657	7 756	7 929	8 610
Elkostnad/m ² totalyta	58	40	34	34
Värmekostnad/m ² totalyta	121	125	112	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	63	49	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	76	86	90
Soliditet (%)	60	59	60	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	27	273	277
Nettoomsättning (tkr)	997	1 000	1 050	1 050

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 008 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	11 000 000	0	0	11 000 000
Fond för yttre underhåll	1 795 001	231 031	-93 575	1 657 545
S:a bundet eget kapital	12 795 001	231 031	-93 575	12 657 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-850 003	-231 031	120 367	-739 339
Årets resultat	93 241	93 241	-26 792	26 792
S:a fritt eget kapital	-756 762	-137 790	93 575	-712 547
S:a eget kapital	12 038 239	93 241	0	11 944 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	93 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-618 972
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 031
summa balanserat resultat	-756 762

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

15 000
-741 762

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	996 787	1 000 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	375
Summa rörelseintäkter		996 787	1 000 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-529 687	-595 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 526	-104 674
Personalkostnader	Not 6	-28 582	-32 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 085	-164 910
Summa rörelsekostnader		-830 879	-897 591
RÖRELSERESULTAT		165 908	102 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 695	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 362	-76 206
Summa finansiella poster		-72 667	-76 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		93 241	26 792
ÅRETS RESULTAT		93 241	26 792

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	19 237 288	19 380 813
Inventarier	Not 9	71 040	92 601
Summa materiella anläggningstillgångar		19 308 329	19 473 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 311 129	19 476 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 831	3 164
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	593 299	635 855
Summa kortfristiga fordringar		602 130	639 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		602 130	639 019
SUMMA TILLGÅNGAR		19 913 258	20 115 232

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 795 001	1 657 545
Summa bundet eget kapital		12 795 001	12 657 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-850 003	-739 339
Årets resultat		93 241	26 792
Summa fritt eget kapital		-756 762	-712 547
SUMMA EGET KAPITAL		12 038 239	11 944 998
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 464 500	5 664 500
Summa långfristiga skulder		3 464 500	5 664 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 253 260	2 153 260
Leverantörsskulder		22 049	218 331
Skatteskulder		3 733	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	131 477	131 255
Summa kortfristiga skulder		4 410 519	2 505 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 913 258	20 115 232

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
Tvättmaskin/Torktumlare	5-10 år	5-10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	974 938	997 379
Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 661	2 769
Öresutjämnning	-61	-23
	996 787	1 000 125

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	375
	0	375

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	66 841	55 398
	Fastighetskötsel beställning	12 396	6 808
	Städning entreprenad	0	30 105
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Gemensamma utrymmen	3 230	1 084
	Serviceavtal	4 900	4 770
	Förbrukningsmateriel	137	2 284
	Teleport/hissanläggning	1 358	1 356
	Fordon	0	1 579
		90 883	105 300
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 935	0
	Entré/trapphus	2 777	0
	Lås	1 267	0
	VVS	0	4 340
	Elinstallationer	2 844	0
	Hiss	0	7 958
	Skador/klotter/skadegörelse	7 933	0
	Vattenskada	0	971
		18 756	13 269
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	93 575
	Tak	15 000	0
		15 000	93 575
	Taxebundna kostnader		
	El	58 277	40 599
	Värme	122 220	125 597
	Vatten	68 320	63 779
	Sophämtning/renhållning	50 771	52 559
		299 588	282 534
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 635	22 795
	Kabel-TV	42 331	40 388
		65 966	63 183
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 494	37 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	529 687	595 795

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	3 128
	Tele- och datakommunikation	6 372	5 684
	Inkassering avgift/hyra	463	512
	Hysesförluster	11	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 873	11 563
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	0	100
	Fritids- och trivselkostnader	0	212
	Förvaltningsarvode	60 301	58 996
	Administration	22 460	1 472
	Konsultarvode	0	17 656
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		107 526	104 674
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 750	23 795
	Sociala kostnader	6 832	8 418
		28 582	32 213
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	143 525	143 525
	Inventarier	21 560	21 385
		165 085	164 910

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 473 297	22 473 297
	Utgående anskaffningsvärde	22 473 297	22 473 297
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 092 484	-2 948 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 525	-143 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 236 009	-3 092 484
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 237 288	19 380 813
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 120 825	8 120 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 600 000	15 800 000
		38 600 000	33 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	33 000 000
		38 600 000	33 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 970	164 970
	Utgående anskaffningsvärde	164 970	164 970
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 369	-50 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 561	-21 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 930	-72 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 040	92 601
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	194 935	376 310
	Fordringar	1 624	11 495
	Räntekonto hos SBC	396 740	248 050
		593 299	635 855

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 657 545	1 426 514
	Reservering enligt stadgar	231 031	231 031
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 575	0
	Vid årets slut	1 795 001	1 657 545

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,770 %	3 564 500	3 664 500	2024-09-25
	Swedbank	3,470 %	2 053 260	2 053 260	2023-03-28
	Swedbank	0,960 %	2 100 000	2 100 000	2023-12-21
	Summa skulder till kreditinstitut		7 717 760	7 817 760	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 253 260	-2 153 260	
			3 464 500	5 664 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 217 760 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 043 000	14 043 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	24 150	23 800
	Sociala avgifter	7 588	7 478
	Ränta	10 754	19 647
	Avgifter och hyror	88 985	80 330
		131 477	131 255

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Catharina Crafoord
Ordförande

Albin Köster
Ledamot

William Nory
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Varbergs Revisionsbyrå AB

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48
Org.nr 769603-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Varbergs Revisionsbyrå AB

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 007 000	974 938	967 090
Överlåtelse/pantsättning	0	14 249	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 661	0
Öresutjämning	0	-61	0
	1 007 000	996 787	967 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-66 841	-29 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-12 396	-4 000
Städning entreprenad	-34 000	0	-39 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-20 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 021	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 230	-3 000
Serviceavtal	-6 000	-4 900	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-137	-5 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 358	-2 000
Brandskydd	0	0	-1 000
	-120 000	-90 883	-111 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-14 000
Tvättstuga	0	-3 935	0
Entré/trapphus	0	-2 777	0
Lås	0	-1 267	0
Elinstallationer	0	-2 844	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 933	0
	-25 000	-18 756	-14 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-26 000
Entré/trapphus	0	0	-85 000
Tak	0	-15 000	0
	0	-15 000	-111 000
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-58 277	-37 000
Värme	-139 000	-122 220	-118 000
Vatten	-71 000	-68 320	-50 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-50 771	-50 000
	-331 000	-299 588	-255 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-23 635	-24 000
Kabel-TV	-45 000	-42 331	-42 000
	-71 000	-65 966	-66 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-39 494	-36 000
	-42 000	-39 494	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-626	-2 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 372	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Hysesförluster	0	-11	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 873	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-60 301	-61 000
Administration	-3 000	-22 460	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 970	-5 000
	-100 000	-107 526	-83 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-32 000	-21 750	-31 738
Arbetsgivaravgifter	0	-6 832	0
	-32 000	-28 582	-31 738
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-144 000	-143 525	-144 000
Inventarier	-22 000	-21 560	-22 000
	-166 000	-165 085	-166 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-887 000	-830 879	-873 738
RÖRELSERESULTAT	120 000	165 908	93 352
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 690	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-120 000	-74 097	-69 000
Övriga räntekostnader	0	-265	0
	-120 000	-72 667	-69 000
RESULTAT	0	93 241	24 352

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