



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ostindiefararen på Norra
Älvstranden



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 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 Ostindiefararen på Norra Älvstranden

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 2013 och 2043.
- 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 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skandäcket. Föreningens andel är 64 procent. Samfälligheten förvaltar gård, garage, hiss mellan gård o garage, VVS, sopsug, vatten och fjärrvärme.

Styrelsen

Lennart Lauenstein	Ordförande	
Erik Andreas Edström	Ledamot	Flyttar
Thomas Laanemets	Ledamot	
Mirza Mujagic	Ledamot	
Carin Wackfelt	Ledamot	
Ingvor Andersson	Suppleant	
Mats Hanegren	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Andreas Edström, Thomas Laanemets och Carin Wackfelt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Per Stenberg

Sammankallande

Per Ågren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 43:1	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

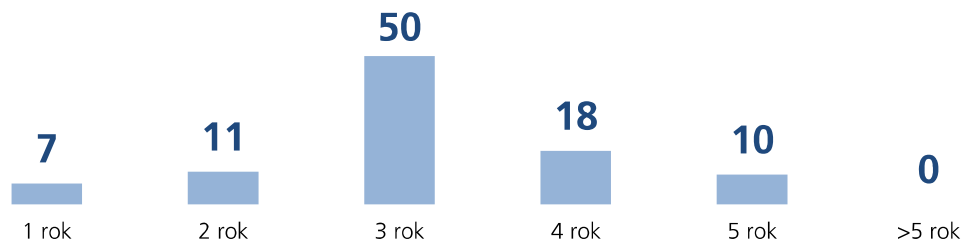
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 965 m², varav 8 486 m² utgör boyta och 2 479 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	106 m ²	2023-06-01
Frisörsalong	42 m ²	2024-01-15
Kontor	44 m ²	2024-02-28

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Sannegården ga:10	Sopsugterminal och ledningar för sopsug inklusive ventiler
Källarlokal Barken Storegrund 2	Styrelsemöten etc.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av solpaneler samtliga tak	2021 - 2022	slutfört januari 2022
Förstärkningsarbeten av tak inför kommande installation av solpaneler	2021	Mindre takläckage upptäckt och åtgärdat
Installation av el laddboxar i garage	2021	Första etappen utförd, 6 laddboxar i respektive garage 12 totalt nu totalt 36 laddboxar installerade
Ytterligare installation av 24 st laddboxar i garage	2021	
Ny entrédörr till hyresgäst Ångaren Indias 1 monterad	2020	
Automatik till entrédörr installerad på Ångaren Indias 1	2020	
Fasadförbättring	2020	mindre avsnitt
total restaurering av damm på gården	2018	slutfört
byte av undermåliga rör i vattensystemet, flertal läckage åtgärdade i källarutrymmen	2018	pågående arbete, ersättningsanspråk accepterad av rörleverantör
reparation vattenläcka tak och vägg nedre garage	2017 - 2018	inkl asfalteringsarbete på gården
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av solpaneler på tak	2021-2022	Påbörjas under Q1
Uppgradering av gården	2022	Vissa arkitektoniska förändringar
Ytterligare installation av laddboxar	2022	10 st laddboxar i övre garage
Installation av helt nytt portsystem	2022	Samtliga ytterdörrar, 16 st
Målningsarbete i trappuppgångar	2022	vid behov
Ytterligare fasadförbättringar planerade	2022	mindre avsnitt
golv invändigt	2022	blästring målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städavtal	Novo
Hissleverantör	Kone
Bredband	Telia från 2018-10-01
Skötsel, service gård o garage	NOVO Fastighetservice
Nätanslutning	Telia från 2018-10-01
Basutbud TV	Telia tripple play från 2018-10-01
Trädgårdsunderhåll	Veteranpoolen
El reparationer, installationer	Kungsladugård Elektriska
Sopsug	Envac
Filter till ventilation	Folkfilter
Entremattor	Elis Textil Service AB
Drift underhåll laddboxar	Elbilbox
Hissbesiktning	KIWA

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi. Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

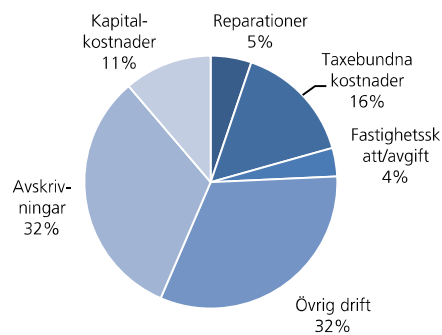
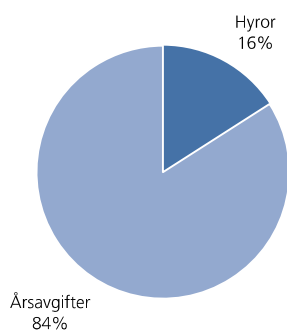
Föreningens ekonomi

Trots de stora investeringskostnader vår satsning på betydande uppgradering av fastigheten medfört, bedömer vi fortsatt att vår ekonomi är stabil och helt under kontroll. Dessa investeringar är också förklaring till årets negativa resultat

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 006 212	4 045 565
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 757 605	6 254 497
Finansiella intäkter	232	37
Ökning av kortfristiga skulder	303 615	206 017
	7 061 452	6 460 551
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 632 604	3 540 021
Finansiella kostnader	712 514	810 323
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 572 205	208 500
Ökning av kortfristiga fordringar	193 276	93 060
Minskning av långfristiga skulder	916 540	848 000
	8 027 139	5 499 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 040 525	5 006 212
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-965 687	960 647

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har gjort stora investeringar under året till stora kostnader, med stort fokus på vår största gemensamma framtida utmaning,

MILJÖN.

Vi har installerat solpaneler på samtliga tak, vilket ska generera en produktionskapacitet på 160 kW.

Vi bedömer att detta dessutom medför sänkt elkostnad för våra medlemmar med i snitt 3.000 kr.

Vi har även installerat 36 st el laddboxar i våra garage under året, detta har skett i omgångar för att möta ett mycket stort intresse/behov från våra medlemmar.

Förstärkningsarbeten har utförts på våra fasader, där vi upptäckt smärre brister.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts. Inga allvarliga anmärkningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	613	727	667
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 388	1 357	1 295	1 262
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 633	9 741	9 841	10 176
Elkostnad/m ² totalyta	12	9	12	17
Värmekostnad/m ² totalyta	55	38	41	45
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	74	84	97
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	371	-128	1 109	464
Nettoomsättning (tkr)	6 749	6 233	7 222	6 702

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 486 m² bostäder och 2 479 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	228 525 631	0	0	228 525 631
Fond för yttre underhåll	4 821 025	254 580	114 280	4 452 165
S:a bundet eget kapital	233 346 656	254 580	114 280	232 977 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 330 462	-254 580	-242 590	5 827 631
Årets resultat	370 534	370 534	128 310	-128 310
S:a fritt eget kapital	5 700 996	115 954	-114 280	5 699 322
S:a eget kapital	239 047 652	370 534	0	238 677 118

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	370 534
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 585 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 580
summa balanserat resultat	5 700 996

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

62 570
5 763 566

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 748 903	6 232 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 702	21 561
Summa rörelseintäkter		6 757 605	6 254 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 224 000	-3 123 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 404	-186 925
Personalkostnader	Not 6	-212 517	-228 732
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 042 185	-2 032 499
Summa rörelsekostnader		-5 674 106	-5 571 810
RÖRELSERESULTAT		1 083 499	682 686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 514	-810 323
Summa finansiella poster		-712 282	-810 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		371 217	-127 600
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-683	-710
		-683	-710
ÅRETS RESULTAT		370 534	-128 310

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	314 990 258	316 698 843
Pågående byggnation	Not 9	2 497 986	259 381
Summa materiella anläggningstillgångar		317 488 243	316 958 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		317 488 243	316 958 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 333 331	4 105 049
Summa kortfristiga fordringar		3 333 331	4 105 049
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	800 000
		800 000	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 021 428	1 022 121
Summa kassa och bank		1 021 428	1 022 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 154 759	5 927 170
SUMMA TILLGÅNGAR		322 643 002	322 885 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 525 631	228 525 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 821 025	4 452 165
Summa bundet eget kapital		233 346 656	232 977 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 330 462	5 827 631
Årets resultat		370 534	-128 310
Summa fritt eget kapital		5 700 996	5 699 322
SUMMA EGET KAPITAL		239 047 652	238 677 118
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 294 160	81 811 768
Summa långfristiga skulder		43 294 160	81 811 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 449 068	848 000
Leverantörsskulder		991 333	608 440
Skatteskulder		86 077	167 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	774 713	772 740
Summa kortfristiga skulder		40 301 191	2 396 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 643 002	322 885 393

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	120 år	120 år
Ladduttag	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 674 095	5 205 036
Hyror lokaler	267 863	261 981
Hyror garage	807 040	798 350
Hyresrabatt	0	-32 328
Öresutjämning	-95	-104
	6 748 903	6 232 936

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	0	12 936
Återbäring försäkringsbolag	8 701	8 615
Övriga intäkter	1	10
	8 702	21 561

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 736	1 966
	Städning entreprenad	129 507	193 030
	Städning enligt beställning	4 315	0
	Mattvätt/Hyrmattor	63 088	40 191
	Hissbesiktning	20 134	23 132
	Garage/parkering	2 060	2 938
	Gård	208	0
	Serviceavtal	114 816	109 865
	Förbrukningsmateriel	2 750	0
	Teleport/hissanläggning	22 776	22 777
	Brandskydd	0	1 532
		362 390	395 430
	Reparationer		
	Entré/trapphus	47 936	46 247
	Lås	19 913	4 055
	Installationer	4 468	0
	VVS	17 638	5 527
	Elinstallationer	0	688
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 225	0
	Hiss	6 333	49 416
	Tak	11 446	20 125
	Fasad	813	5 625
	Fönster	1 744	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 866	0
	Vattenskada	215 675	5 088
		332 056	136 769
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	108 557
	Fasad	62 570	37 163
		62 570	145 720
	Taxebundna kostnader		
	El	129 177	100 583
	Värme	599 550	420 160
	Vatten	242 084	189 578
		970 811	710 321
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 698	85 937
	Samfällighetsavgift	866 446	1 036 708
	Kabel-TV	0	202 990
	Bredband	310 845	184 475
		1 267 989	1 510 110
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	228 184	225 304
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 224 000	3 123 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 064	3 983
	Tele- och datakommunikation	6 053	6 765
	Juridiska åtgärder	0	8 750
	Inkassering avgift/hyra	508	450
	Hysesförluster	0	1 000
	Revisionsarvode extern revisor	16 600	16 600
	Föreningskostnader	4 644	2 956
	Fritids- och trivselkostnader	1 811	5 599
	Förvaltningsarvode	128 308	125 660
	Administration	23 154	3 012
	Konsultarvode	2 532	4 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 730	7 650
		195 404	186 925
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	181 233	192 137
	Sociala kostnader	31 284	36 595
		212 517	228 732
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 031 760	2 032 499
	Förbättringar	10 425	0
		2 042 185	2 032 499

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	332 000 000	332 000 000	
	Nyanskaffningar	333 600	0	
	Utgående anskaffningsvärde	332 333 600	332 000 000	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-15 301 157	-13 268 658	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 042 185	-2 032 499	
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 343 342	-15 301 157	
	Planenligt restvärde vid årets slut	314 990 258	316 698 843	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	99 000 000	99 000 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	163 800 000	163 800 000	
	Taxeringsvärde mark	124 012 000	124 012 000	
		287 812 000	287 812 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	279 000 000	279 000 000	
	Lokaler	8 812 000	8 812 000	
		287 812 000	287 812 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31	
	Solcellsanläggning	2 497 986	50 881	
	Laddboxar	0	208 500	
		2 497 986	259 381	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	15 734	90 829	
	Momsavräkning	218 430	0	
	Klientmedel hos SBC	1 968 886	3 984 091	
	Fordringar	80 070	0	
	Fordringar kreditfakturor	0	30 129	
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0	
		3 333 331	4 105 049	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea Bostadsobligation A	800 000	827 851	800 000
		800 000	827 851	800 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		4 452 165	3 937 585
	Reservering enligt stadgar		254 580	254 580
	Reservering enligt stämmobeslut		260 000	260 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-145 720	0
	Vid årets slut		4 821 025	4 452 165

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Nordea	0,650 %	24 521 608	25 081 608	2022-05-18
Handelsbanken	0,880 %	30 882 160	30 882 160	2024-06-01
Handelsbanken	1,550 %	12 700 000	12 988 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,520 %	13 639 460	13 708 000	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	81 743 228	82 659 768	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-38 449 068	-848 000	
		43 294 160	81 811 768	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 817 828 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		103 410 000	103 410 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden		97 200	110 367
	Sociala avgifter		30 540	34 677
	Ränta		46 119	48 102
	Avgifter och hyror		600 854	579 594
			774 713	772 740

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Vi har påbörjat arbete med att installera helt nytt portlås-system inkl telefoni, beräknas vara färdigställt Q1, 2022	

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Lennart Lauenstein
Ordförande

Erik Andreas Edström
Ledamot

Thomas Laanemets
Ledamot

Mirza Mujagic
Ledamot

Carin Wackfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden, org.nr 769615-3308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 revisionsd 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 661 000	5 674 095	5 678 000
Hyror lokaler	267 000	267 863	267 000
Hyror garage	810 000	807 040	800 000
Öresutjämning	0	-95	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 701	0
Övriga intäkter	0	1	0
	6 738 000	6 757 605	6 745 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 736	-5 000
Städning entreprenad	-180 000	-129 507	-197 000
Städning enligt beställning	0	-4 315	0
Mattvätt/Hyrmattor	-60 000	-63 088	-41 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-15 000
Hissbesiktning	-25 000	-20 134	-25 000
Myndighetstillsyn	0	0	-2 000
Garage/parkering	0	-2 060	0
Gård	0	-208	-3 000
Serviceavtal	-165 000	-114 816	-113 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 750	-3 000
Teleport/hissanläggning	-24 000	-22 776	-24 000
Brandskydd	0	0	-2 000
	-460 000	-362 390	-430 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-100 000
Entré/trapphus	-10 000	-47 936	0
Lås	-5 000	-19 913	0
Installationer	0	-4 468	0
VVS	-5 000	-17 638	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-20 000	-1 225	0
Hiss	-10 000	-6 333	0
Tak	0	-11 446	0
Fasad	-30 000	-813	0
Fönster	0	-1 744	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 866	0
Vattenskada	0	-215 675	0
	-80 000	-332 056	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 200 000	0	100 000
Fasad	0	-62 570	0
	-1 200 000	-62 570	100 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-129 177	-175 000
Värme	-438 000	-599 550	-510 000
Vatten	-190 000	-242 084	-165 000
	-678 000	-970 811	-850 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-90 698	-88 000
Samfällighetsavgift	-1 000 000	-866 446	-932 000
Kabel-TV	-95 000	0	-159 000
Bredband	-215 000	-310 845	-159 000
	-1 405 000	-1 267 989	-1 338 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-226 000	-228 184	-226 000
	-226 000	-228 184	-226 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 064	-7 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-6 053	-8 000
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-508	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 600	-18 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 644	-25 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 811	-5 000
Förvaltningsarvode	-133 000	-128 308	-129 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-20 000	-23 154	-6 000
Konsultarvode	-5 000	-2 532	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 730	-8 000
	-197 000	-195 404	-247 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-191 000	-181 233	-190 400
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-31 284	-59 900
	-251 000	-212 517	-250 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 032 000	-2 031 760	-2 033 000
Förbättringar	-150 000	-10 425	-91 600
Inventarier	-30 000	0	-13 500
	-2 212 000	-2 042 185	-2 138 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 709 000	-5 674 106	-5 479 400
RÖRELSERESULTAT	29 000	1 083 499	1 265 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-700 000	-712 493	-776 000
Räntekostnader skattekonto	0	-19	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-700 000	-712 282	-776 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-671 000	371 217	489 600
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-683	0
	0	-683	0
RESULTAT	-671 000	370 534	489 600

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