



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordhemsgatan 16-20



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 Nordhemsgatan 16-20

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-22 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

Julia Martinsson	Ordförande
Merritt Sinclair Boytim	Ledamot
Sebastian Bäckström	Ledamot
Simon Levi Csikasz	Ledamot
Karl Peter Halvarsson	Ledamot

Nils Henrik Lindholm Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Belfrage Ordinarie Extern RSM

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-04. Extra stämma med anledning av val av styrelsemedlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-02. Extra stämma med anledning av röstning om ny styrelseledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 9:15	2003	Göteborg
Masthugget 9:18	2003	Göteborg
Masthugget 9:19	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

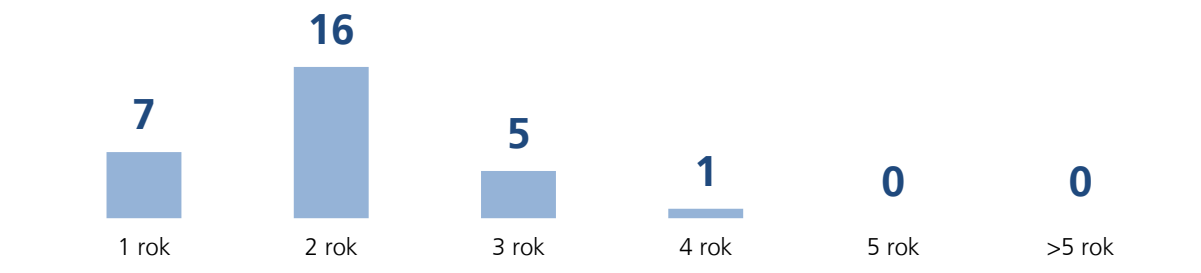
Fastigheterna bebyggdes 1879 - 1889 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 209 m², varav 1 887 m² utgör boyta och 322 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	140 m ²	2025-09-30
Restaurang	111 m ²	2023-06-30
Butik	31 m ²	2024-06-30
Lokal	1 m ²	---

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sanering och bekämpning av ohyra i källare 18/20-gården	2021	
Passagesystem och porttelefon	2021	Ny porttelefon och passagesystem med TAG-system
Byte radiatorventiler, värmeinjustering, byte VC-pump och installation av vattenmätare	2021	
Spolning och filmning avloppsledningar	2021	
Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler	2020	Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler.
Brandskyddskontroll	2020	Efter arbete med eldstäder och rökkanaler
Styrelserum	2020	
Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster	2019	
Ny underhållsplan	2018	Finns tillgänglig som appendix
Byte stuprör 18-gården	2015	
Tvätt och målning fasaden mot 18-gården	2015	
OVK	2015	Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.
Målning och montage av dörr på soprum 18-gården	2015	
Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet	2015 - 2016	
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.	2015	
Byte cirkulationspump undercentral	2014	
Åtgärder fuktskador källare 20B	2014 - 2015	Avhjälpare: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv. Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspär och ventilation
Putslagning 18 gården	2014	
Fönsterbyte ytterfasad	2014 - 2015	Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.
Grundkontroll och sättningsmätning	2014 - 2015	Kontroll av husets grundläggning och mätning av husets sättning över tid. Resultat: God kvalitet på träpållning och normal sättning.
Byte läckande stuprör 18 gården	2014	
Utflyttning av portar och renovering entréer.	2014	
Relining avloppsrör under mark 20 huset	2013	Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden.
Takmålning	2012	Klart och besiktigat under 2013
Fasadmålning 16 gården	2012	
Ventilationssystem (OVK)	2009	

Renovering av portar	2006	Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.
Renovering av trapphus	2006	
Omputsning av fasad	2004	
Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18	2004	
Rörstambyte	1980	
Elstambyte	1980	

Planerat underhåll	År
Relining/infodring av fastighetens spillvattenledningar	2022
Bullerreducering av takfläktar på fastigheten	2022
Upprustning och renovering av innergårdar samt ev. dränering	2022
OVK	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

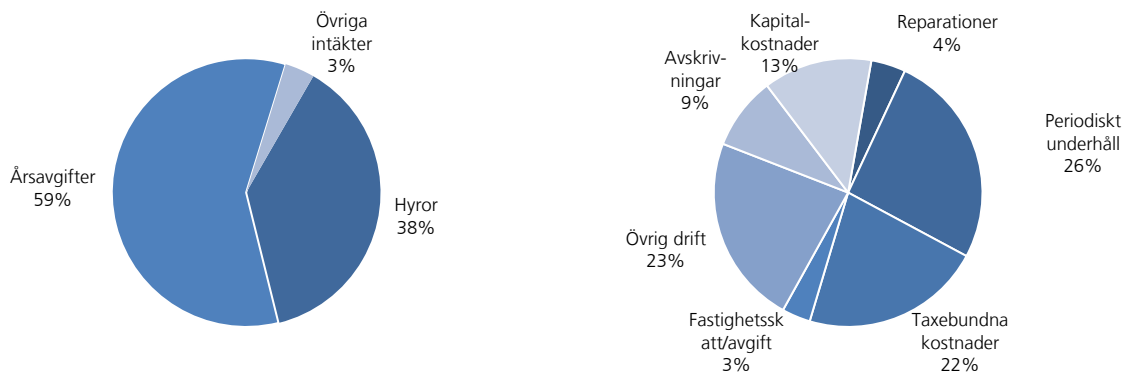
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 171 397	4 412 232
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 087 506	1 952 435
Finansiella intäkter	457	45
Ökning av kortfristiga skulder	104 661	0
	2 192 624	1 952 480
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 108 454	1 444 726
Finansiella kostnader	353 233	372 820
Ökning av kortfristiga fordringar	15 374	91 933
Minskning av kortfristiga skulder	0	283 837
	2 477 061	2 193 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 886 959	4 171 397
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-284 438	-240 835

*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

Nytt passagesystem och porttelefon För att öka säkerheten och modernisera föreningens skalskydd har ett nytt passagesystem och porttelefon installerats. Samtliga entréer och allmänna utrymmen låses nu upp med en TAG i stället för tidigare med en nyckel.

Injustering och förbättring av värmesystemet

För att få en jämnare värme i fastigheterna samt effektivisera värmesystemet och därmed sänka den årliga förbrukningen har föreningen bytt radiatorventiler, bytt VC-pump, installerat vattenmätare och utfört en värmeinjustering.

Projektering av vindarna Under året har en förstudie upprättats med anledning av att göra om en del av fastigheternas vindar till lägenheter. Vindsgruppens arbete har intensifierats och ambitionen är att en omröstning ska äga rum under 2022 för att besluta om vindarna ska göras om till lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	649	649
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 450	2 186	2 045	1 962
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 419	8 419	8 419	8 419
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	125	99	112	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	55	55	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	169	178	169
Soliditet (%)	49	50	50	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-610	-101	-1 620	-271
Nettoomsättning (tkr)	2 033	1 856	1 885	1 858

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 887 m² bostäder och 322 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	15 196 193	0	0	15 196 193
Reservfond	622 969	0	0	622 969
Upplåtelseavgifter	4 506 816	0	0	4 506 816
Fond för yttre underhåll	167 481	167 481	-167 481	167 481
S:a bundet eget kapital	20 493 459	167 481	-167 481	20 493 459
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 855 797	-167 481	66 362	-3 754 678
Årets resultat	-609 778	-609 778	101 119	-101 119
S:a ansamlad förlust	-4 465 575	-777 259	167 481	-3 855 797
S:a eget kapital	16 027 884	-609 778	0	16 637 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-609 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 688 317
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 481
summa balanserat resultat	-4 465 576

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 465 576
----------------------------------	-------------------

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	2 033 353	1 855 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 153	96 735
Summa rörelseintäkter		2 087 506	1 952 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 748 518	-1 214 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 083	-170 526
Personalkostnader	Not 6	-74 853	-59 663
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 054	-236 054
Summa rörelsekostnader		-2 344 508	-1 680 779
RÖRELSERESULTAT		-257 002	271 655
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		457	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 233	-372 820
Summa finansiella poster		-352 776	-372 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-609 778	-101 119
ÅRETS RESULTAT		-609 778	-101 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	28 488 712	28 724 765
Summa materiella anläggningstillgångar	28 488 712	28 724 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 488 712	28 724 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 095	82 960
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 043 490	4 272 866
Summa kortfristiga fordringar	4 092 585	4 355 826
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 551	9 374
Summa kassa och bank	3 551	9 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 096 136	4 365 200
SUMMA TILLGÅNGAR	32 584 848	33 089 965

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 703 009	19 703 009
Reservfond		622 969	622 969
Fond för yttre underhåll	Not 10	167 481	167 481
Summa bundet eget kapital		20 493 459	20 493 459
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 855 797	-3 754 678
Årets resultat		-609 778	-101 119
Summa ansamlad förlust		-4 465 575	-3 855 797
SUMMA EGET KAPITAL		16 027 884	16 637 662
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 987 500	2 000 000
Summa långfristiga skulder		6 987 500	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 900 000	13 887 500
Leverantörsskulder		222 575	84 407
Skatteskulder		185 404	183 108
Övriga skulder		85 316	68 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	176 169	228 962
Summa kortfristiga skulder		9 569 464	14 452 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 584 848	33 089 965

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 223 862	1 223 862
Hyror lokaler momspliktiga	786 632	717 709
Hyror lokaler	2 400	-13 965
Hysesrabatt	-21 960	-80 957
Vattenintäkter	0	1 746
Vattenintäkter moms	2 425	582
Vatten-/värmeintäkter	39 935	6 656
Öresutjämning	59	67
	2 033 353	1 855 700

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	42 605
Återbäring försäkringsbolag	2 943	0
Övriga intäkter	51 210	54 130
	54 153	96 735

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 915	57 828
	Fastighetsskötsel beställning	14 074	3 673
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 783
	Snöröjning/sandning	6 707	0
	Städning entreprenad	52 437	58 814
	Städning enligt beställning	9 448	0
	Sotning	1 559	18 430
	Myndighetstillsyn	2 729	5 382
	Bevakning	2 597	0
	Gemensamma utrymmen	0	14 834
	Gård	0	3 022
	Serviceavtal	36 595	22 351
	Förbrukningsmateriel	7 643	7 652
	Brandskydd	4 068	5 797
		191 773	202 565
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 018
	Brf Lägenheter	0	45 300
	Tvättstuga	1 363	7 828
	Entré/trapphus	0	18 725
	Lås	705	6 189
	VVS	45 601	25 257
	Ventilation	3 904	0
	Elinstallationer	10 765	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 013
	Skador/klotter/skadegörelse	49 503	2 553
	Vattenskada	0	10 914
		111 840	146 798
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	69 263
	Sophantering/återvinning	0	31 341
	Lås	359 242	0
	VVS	203 220	4 549
	Ventilation	0	68 455
	Elinstallationer	36 716	0
	Mark/gård/utemiljö	99 859	0
		699 038	173 608
	Taxebundna kostnader		
	El	41 789	39 855
	Värme	276 874	217 871
	Vatten	105 085	120 411
	Sophämtning/renhållning	154 445	151 885
	Grovsopor	9 789	6 979
		587 983	537 002
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 741	31 607
	Kabel-TV	32 021	30 674
		64 762	62 281
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 122	92 282
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 748 518	1 214 536

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 126	3 677
	Medlemsinformation	0	600
	Tele- och datakommunikation	4 581	1 290
	Juridiska åtgärder	0	44 121
	Hysesförluster	1	2 430
	Revisionsarvode extern revisor	16 099	15 199
	Föreningskostnader	438	426
	Styrelseomkostnader	3 066	3 559
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 743
	Förvaltningsarvode	67 401	59 464
	Administration	6 132	14 374
	Korttidsinventarier	2 475	0
	Konsultarvode	181 765	23 643
		285 083	170 526

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 959	45 400
	Sociala kostnader	17 894	14 263
		74 853	59 663

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	183 060	183 060
	Förbättringar	52 994	52 994
		236 054	236 054

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 665 869	30 665 869
	Utgående anskaffningsvärde	30 665 869	30 665 869
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 941 104	-1 705 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 054	-236 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 177 158	-1 941 104
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 488 712	28 724 765
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 189 410	9 189 410
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 898 000	25 898 000
	Taxeringsvärde mark	29 929 000	29 929 000
		55 827 000	55 827 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 600 000	50 600 000
	Lokaler	5 227 000	5 227 000
		55 827 000	55 827 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	23 305	23 305
	Skattekonto	92 873	48 170
	Klientmedel hos SBC	2 832 955	4 162 023
	Fordringar	43 904	39 368
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		4 043 490	4 272 866
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	167 481	180 917
	Reservering enligt stadgar	167 481	167 481
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt underhållsplan	-167 481	-180 917
	Vid årets slut	167 481	167 481

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,490 %	3 000 000	3 000 000	2022-05-28
SEB	0,490 %	3 900 000	3 900 000	2022-05-28
SEB	0,570 %	6 987 500	6 987 500	2023-05-28
SEB	0,550 %	2 000 000	2 000 000	2022-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		15 887 500	15 887 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 900 000	-13 887 500	
		6 987 500	2 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 887 500 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.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,650 %	-0,013%	7 000 000	2026-11-16
Summa lån som omfattas av ränteswapar			7 000 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 679 500	17 679 500

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	47 600	38 000
Sociala avgifter	14 956	11 939
Ränta	5 882	2 531
Avgifter och hyror	107 731	176 492
	176 169	228 962

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande renovering av innergårdar och relining av spillvattenstammar Under 2021 har ett avtal skrivits med två leverantörer för att dels göra en större renovering av föreningens innergårdar samt relina spillvattenstammarna under marken. Projekten kommer starta i slutet av Q1 2022 och finansieras med föreningens likvida medel.

Projektering av vindarna Under 2021 har en förstudie upprättats med anledning av att göra om en del av fastigheternas vindar till lägenheter. Vindsgruppens arbete har intensifierats och ambitionen är att en omröstning ska äga rum under 2022 för att besluta om vindarna ska göras om till lägenheter.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Julia Martinsson
Ordförande

Merritt Sinclair Boytim
Ledamot

Sebastian Bäckström
Ledamot

Simon Levi Csikasz
Ledamot

Karl Peter Halvarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20
Org.nr. 769608-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: a27326497bc2bd507912f7e2c1156c12777a1f0e361cc103beadef678728a9b3c280e9a406f2c2b009171e6e5463d7a0b2d2a15c916342c509a5eee05196076

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 223 000	1 223 862	1 223 000
Hyror lokaler momspliktiga	773 000	786 632	1 048 932
Hyror lokaler	2 000	2 400	2 000
Hyesrabatt	0	-21 960	0
Vattenintäkter	2 000	0	2 000
Vattenintäkter moms	0	2 425	0
Vatten-/värmeintäkter	39 000	39 935	0
Öresutjämning	0	59	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 943	0
Övriga intäkter	50 000	51 210	0
	2 089 000	2 087 506	2 275 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-52 500	-53 915	-60 000
Fastighetskötsel beställning	0	-14 074	-13 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-6 707	-6 000
Städning entreprenad	-46 250	-52 437	-63 000
Städning enligt beställning	0	-9 448	-1 000
Sotning	-10 000	-1 559	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 729	0
Bevakning	0	-2 597	0
Gård	0	0	-4 000
Serviceavtal	-40 070	-36 595	-26 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 643	-8 000
Brandskydd	-3 000	-4 068	0
	-177 820	-191 773	-202 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-112 000	0	-118 000
Tvättstuga	0	-1 363	0
Lås	0	-705	0
VVS	0	-45 601	0
Ventilation	0	-3 904	0
Elinstallationer	0	-10 765	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-49 503	0
	-112 000	-111 840	-118 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	0	0
Entré/trapphus	-180 000	0	0
Lås	0	-359 242	-250 000
VVS	0	-203 220	-300 000
Ventilation	-135 000	0	-75 000
Elinstallationer	0	-36 716	0
Mark/gård/utemiljö	-1 740 000	-99 859	-2 000 000
	-2 220 000	-699 038	-2 625 000

Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-41 789	-44 000
Värme	-227 000	-276 874	-258 000
Vatten	-121 000	-105 085	-122 000
Sophämtning/renhållning	-159 000	-154 445	-158 000
Grovsopor	-8 000	-9 789	0
	-557 000	-587 983	-582 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 741	-30 000
Kabel-TV	-32 000	-32 021	-31 000
	-65 000	-64 762	-61 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-91 000	-93 122	-91 000
	-91 000	-93 122	-91 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 126	-4 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-4 581	-1 000
Juridiska åtgärder	0	0	-40 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 099	-17 000
Föreningskostnader	-500	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 066	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-67 401	-62 000
Administration	-6 000	-6 132	-19 000
Korttidsinventarier	0	-2 475	0
Konsultarvode	-50 000	-181 765	-100 000
	-141 500	-285 083	-245 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-56 959	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-17 894	-15 000
	-60 000	-74 853	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-184 000	-183 060	-184 000
Förbättringar	-53 000	-52 994	-53 000
	-237 000	-236 054	-237 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 661 320	-2 344 508	-4 221 000
RÖRELSERESULTAT	-1 572 320	-257 002	-1 945 068
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-351 000	-351 935	-350 132
Räntekostnader skattekonto	0	-471	0
Övriga räntekostnader	0	-827	0
	-351 000	-352 776	-350 132
RESULTAT	-1 923 320	-609 778	-2 295 200

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