

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norra Liden 5-23



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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23

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 2021 och 2050.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Ingemar Johansson	Ordförande
Marie Björkman	Vice ordförande
Catarina Åsa Elisabeth Klintell	Sekreterare
Peter Björklund	Kassör
Lennart Boren	Ledamot
Johan Thomas Linnér	Ledamot
Eilert Nilsson	Ledamot
Marcus Toremar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Björklund, Marie Björkman, Lennart Boren, Catarina Åsa Elisabeth Klintell och Marcus Toremar.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
medlem	107 m ²	medlem
eget	149 m ²	eget
hyre	127 m ²	2021-12-31
medlem	106 m ²	medlem
medlem	92 m ²	medlem
medlem	95 m ²	medlem
medlem	452 m ²	medlem
medlem	212 m ²	medlem
medlem	240 m ²	medlem
medlem	113 m ²	medlem
tele	1 m ²	2019-07-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlem
Övernattningslägenhet	Kan hyras av medlem

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
Uppdatering av skalskydd vid entréer	2021	
Digital info skärmar i entréer	2021	
Ny led-belysning Garage	2021	
Målning av källargång 17-23 samt fönster i tvättstugekorridor	2021	
Fler cykelställ vid NL7	2021	
Guns uteplats	2021	
Nya led armaturer på stolpar i trädgården	2020	
Ny markbelysning i trädgård	2020	
Utbyte av belysningsarmaturer vid entreer samt vid parkering	2020	
Nya ledarmaturer i hissmaskinrum	2020	
Renovering av trapphus	2020 - 2021	
OVK	2020	Godkänd
Energideklaration	2020	
Installation av 12 billaddplatser i garaget	2019	
Infodring (relining) av avloppsrör	2018 - 2019	
Utbyte av tvättmaskin samt renovering av torkrum	2018	
Upprustning av dörrar och dörrpartier	2018	Uppgång 17-23
Grindar i portal och nytt porttelefonsystem	2018	
Ny inklädnad av rör för sopsug och upprustning av dörrar och dörrpartier	2017	Uppgång 7-15
Fönster- o fasadrenovering	2015 - 2016	
Renovering av uthyrd lokal	2014	
Utvidgning o renovering återvinningsrum NL 7	2014	
Rep utomhusparkering	2013	
Reparation terrasser 6:vån	2013	
Oljning av fönster	2011	
Ventilation	2011	
Nytt papptak på nedre taket	2010	
Sopsuganläggning	2009	
Nytt låssystem	2008	nytt bytt till låsbrickor
Reparation gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Hissrenovering	1997	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Renovering av fönster och fasad	1992	
Nya balkonger	1981	Fronter

Planerat underhåll	År
Lekutrustning gården	2022
Nya branddetektorer i samtliga lägenheter	2022
Utökning av laddplatser för bilar	2022
Målning av yttertak	2022
Solpaneler på tak	2022
Fasad fönster	2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Energileverans el	Bixia
Ventilations översyn	GK vent AB
Laddboxar	Energi & Design i Sverige AB
Digitala info skärmar	Monitor De Lange Landen Finans AB
Snö och halkbekämpning	Green gemensamt med HSB Otterhällan

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

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

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

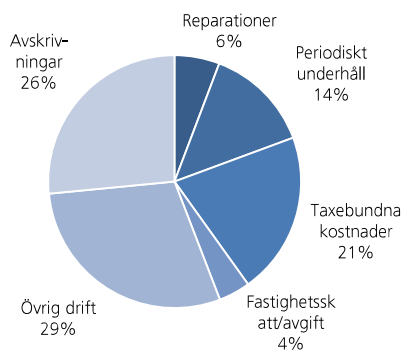
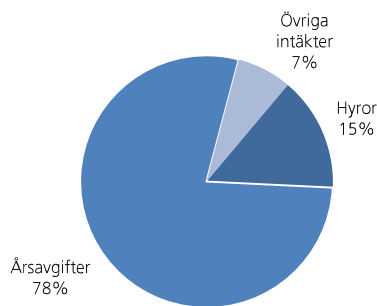
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 900 086	3 225 697
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 604 487	11 130 135
Finansiella intäkter	468	200
Minskning kortfristiga fordringar	130 978	0
	11 735 933	11 130 335
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 820 451	7 220 409
Finansiella kostnader	94 800	277 758
Ökning av materiella anläggningstillgångar	994 894	808 185
Ökning av kortfristiga fordringar	0	100 546
Minskning av långfristiga skulder	118 340	118 340
Minskning av kortfristiga skulder	158 630	930 709
	10 187 115	9 455 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 448 904	4 900 086
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 548 818	1 674 389

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 140 st
Medlemslokaler: 9 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 219
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 222

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	686	656	628
Hyror/m ² hyresrättsyta	143	141	139	47
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 970	1 979	1 988	2 207
Elkostnad/m ² totalyta	39	29	39	38
Värmekostnad/m ² totalyta	84	69	74	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	18	13	1
Soliditet (%)	53	53	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-499	486	462	374
Nettoomsättning (tkr)	11 422	11 053	10 715	10 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 922 m² bostäder och 2 775 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	25 578 553	0	0	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	0	0	3 540 463
Fond för yttre underhåll	12 035 642	1 281 600	-167 580	10 921 622
S:a bundet eget kapital	41 154 658	1 281 600	-167 580	40 040 638
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 832 026	-1 281 600	653 249	-8 203 675
Årets resultat	-498 723	-498 723	-485 670	485 670
S:a ansamlad förlust	-9 330 749	-1 780 323	167 579	-7 718 006
S:a eget kapital	31 823 909	-498 723	-1	32 322 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-498 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 550 426
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 281 600
summa balanserat resultat	-9 330 749

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

1 628 994
-7 701 755

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	11 421 763	11 053 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 724	76 738
Summa rörelseintäkter		11 604 487	11 130 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 448 436	-5 647 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 107 590	-1 267 870
Personalkostnader	Not 6	-264 424	-305 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 188 427	-3 146 499
Summa rörelsekostnader		-12 008 878	-10 366 908
RÖRELSERESULTAT		-404 391	763 227
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 800	-277 758
Summa finansiella poster		-94 332	-277 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-498 723	485 670
ÅRETS RESULTAT		-498 723	485 670

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		977 800	977 800
		977 800	977 800
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,15	52 349 058	53 761 942
Pågående byggnation	Not 10	0	766 103
Inventarier	Not 11	32 432	46 980
Summa materiella anläggningstillgångar		52 381 490	54 575 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 359 290	55 552 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 357	9 767
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 455 262	5 063 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 776	115 608
Summa kortfristiga fordringar		6 606 395	5 188 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 606 395	5 188 554
SUMMA TILLGÅNGAR		59 965 685	60 741 378

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 119 016	29 119 016
Fond för yttre underhåll	Not 14	12 035 642	10 921 622
Summa bundet eget kapital		41 154 658	40 040 638
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 832 026	-8 203 675
Årets resultat		-498 723	485 670
Summa ansamlad förlust		-9 330 749	-7 718 006
SUMMA EGET KAPITAL		31 823 909	32 322 632
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	25 451 175	25 569 515
Leverantörsskulder		721 940	864 664
Skatteskulder		44 379	0
Övriga skulder		176 307	197 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 747 975	1 787 258
Summa kortfristiga skulder		28 141 776	28 418 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 965 685	60 741 378

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	30-40 år	30-40 år
Fasad/balkonger	20-45 år	20-45 år
Fönster/dörrar/portar	10-20 år	10 år
Stomkomplettering förening	20-100 år	20-100 år
Stomkomplettering medlem	20 år	20 år
Stamledningar VA	10-20 år	20 år
Värmesystem	10-30 år	10-30 år
Luftbehandlingssystem	30-40 år	30-40 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-40 år	10-40 år
Utemiljö allmänt	20-40 år	40 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	8 349 151	8 137 294
	Årsavgifter - lokaler	258 058	141 771
	Årsavgifter - lokaler moms	487 777	585 873
	Hyror bostäder	0	0
	Hyror lokaler momspliktiga	245 722	242 109
	Hyror parkering moms	8 739	25 464
	Hyror parkering	390 499	362 948
	Hyror garage	1 053 209	1 065 178
	Kabel-TV intäkter	0	33 280
	Bredbandsintäkter	178 476	133 750
	Hysesrabatt	-32 032	-32 677
	Elintäkter moms	409 460	291 758
	Elintäkter laddstolpe	21 560	13 400
	Elintäkter laddstolpe moms	11 867	3 565
	Gemensamhetslokal	2 950	0
	Avgift andrahandsuthyrning	8 726	22 199
	Gästlägenhet	27 500	27 470
	Öresutjämning	100	17
		11 421 763	11 053 398
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	120 088	0
	Fakturerade kostnader moms	0	36 438
	Extra statligt stöd	15 253	14 964
	Försäkringsersättning	16 445	12 386
	Återbäring försäkringsbolag	12 634	0
	Övriga intäkter	18 304	12 950
		182 724	76 738

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	28 269	18 415
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 338	54 401
	Snöröjning/sandning	64 945	62 329
	Städning entreprenad	15 252	21 923
	Städning enligt beställning	1 343	0
	Mattvätt/Hyrmattor	56 321	53 207
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 517	102 298
	Hissbesiktning	12 697	11 764
	Myndighetstillsyn	0	21 956
	Bevakning	6 981	3 084
	Gemensamma utrymmen	9 792	13 410
	Garage/parkering	3 581	0
	Sophantering	0	11 034
	Gård	12 102	12 806
	Serviceavtal	311 556	199 403
	Förbrukningsmateriel	40 710	22 752
	Störningsjour och larm	0	8 745
	Brandskydd	24 796	33 764
		599 200	651 291
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	2 000
	Brf Lägenheter	21 476	4 827
	Lokaler	7 061	2 604
	Gemensamma utrymmen	1 896	0
	Tvättstuga	12 713	33 135
	Sophantering/återvinning	27 313	0
	Källare	0	5 971
	Entré/trapphus	5 125	83 952
	Lås	36 882	33 639
	Installationer	13 977	0
	VVS	97 784	43 252
	Värmeanläggning/undercentral	44 136	9 097
	Ventilation	55 519	172 621
	Elinstallationer	15 379	37 477
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 904	38 768
	Hiss	113 839	121 787
	Fasad	3 365	0
	Fönster	0	13 236
	Balkonger/altaner	8 623	57 283
	Garage/parkering	0	41 196
	Skador/klotter/skadegörelse	12 389	9 188
	Vattenskada	183 150	9 809
		684 530	719 842
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 535 214	0
	Elinstallationer	0	167 580
	Balkonger/altaner	93 780	0
		1 628 994	167 580
	Taxebundna kostnader		
	El	618 040	453 206
	Värme	1 313 084	1 079 984
	Vatten	301 426	304 500
	Sophämtning/renhållning	257 206	247 723
	Grovsopor	10 824	3 162
		2 500 579	2 088 575

Not 4			
forts.			
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	151 794	143 826
	Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
	Bredband	176 079	173 333
		1 548 873	1 538 159
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	486 260	482 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 448 436	5 647 507
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 564	8 577
	Medlemsinformation	0	12 360
	Tele- och datakommunikation	25 780	38 475
	Juridiska åtgärder	70 209	269 210
	Inkassering avgift/hyra	3 825	7 100
	Hysesförluster	0	86
	Föreningskostnader	7 776	47 319
	Styrelseomkostnader	1 974	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 812	1 983
	Förvaltningsarvode	804 892	781 179
	Förvaltningsarvoden övriga	0	611
	Administration	22 330	24 848
	Korttidsinventarier	19 004	0
	Konsultarvode	131 164	50 951
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 260	9 170
	Övriga driftskostnader	0	16 000
		1 107 590	1 267 870
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	223 800	250 150
	Sociala kostnader	40 624	54 882
		264 424	305 032

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	280 463	280 463
	Yttertak K3	63 976	63 976
	Fasader/balkonger K3	1 554 155	1 554 155
	Fönster/dörrar och portar K3	70 814	70 814
	Stomkomplettering förening K3	305 451	314 765
	Stomkomplettering medlem K3	105 768	105 768
	Stamledningar VA K3	463 461	420 572
	Värmesystem K3	65 249	65 249
	Luftbehandlingssystem K3	215 318	215 318
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	28 871	22 424
	Utemiljö allmänt K3	20 352	14 561
	Inventarier	14 548	18 434
		3 188 427	3 146 499
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Egna lägenheter lokaler	977 800	977 800
		977 800	977 800
Not 9	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 016 697	84 773 619
	Nyanskaffningar	1 760 996	4 243 078
	Utgående anskaffningsvärde	90 777 694	89 016 697
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 254 756	-32 126 690
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 173 880	-3 128 065
	Utgående avskrivning enligt plan	-38 428 635	-35 254 756
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 349 058	53 761 942
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	154 600 000	154 600 000
	Taxeringsvärde mark	272 600 000	272 600 000
		427 200 000	427 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	399 000 000	399 000 000
	Lokaler	28 200 000	28 200 000
		427 200 000	427 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	766 103
		0	766 103

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	326 543	326 543
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	326 543	326 543
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-279 564	-261 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 547	-18 434
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-294 111	-279 564
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 433	46 979

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15	0
	Skattefordran	0	120 773
	Klientmedel hos SBC	5 398 693	4 900 086
	Fordringar	6 343	26 477
	Fordringar kreditfakturor	0	15 843
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		6 455 262	5 063 179

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	76 182	73 392
	Serviceavtal	22 911	16 452
	Bredband	14 683	14 564
	Reparation lägenheter	0	11 200
		113 776	115 608

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	10 921 622	10 096 734
	Reservering enligt stadgar	1 281 600	1 281 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-167 580	-456 712
	Vid årets slut	12 035 642	10 921 622

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,520 %	16 600 000	16 600 000	2021-12-28
SEB	0,520 %	3 231 175	3 309 515	2021-12-28
SEB	0,450 %	1 620 000	1 660 000	2022-05-28
SEB	0,520 %	4 000 000	4 000 000	2021-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		25 451 175	25 569 515	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 451 175	-25 569 515	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 859 475 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 903 000	34 903 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	2021-12-31	2020-12-31
El	65 469	70 009
Värme	209 710	169 111
Vatten	26 397	26 265
Sophämtning	39 356	36 094
Arvoden	224 200	222 850
Sociala avgifter	69 000	70 000
Ränta	6 071	67 865
Avgifter och hyror	1 083 624	1 089 444
Bredband	0	6 163
Reparation hiss	0	29 457
Reparation vattenskada	22 811	0
Tele-och datakommunikation	1 335	0
	1 747 975	1 787 258

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av trapphus är klar och färgvalet blev till belåtenhet.

I samband med trapphusrenoveringen gjordes en djuprengöring av samtliga trapphus och entréer. Det är mycket viktigt med rena entréer då det ger en första upplevelse av fastigheten. Är det rent i entréer så blir vi alla mer radda om vårt hus.

Till följd av Covid-19 har samtliga styrelsemöten varit i föreningslokalen, vid några möten har styrelsemedlemmar deltagit via digital länk.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Ingemar Johansson
Ordförande

Marie Björkman
Vice ordförande

Catarina Åsa Elisabeth Klintell
Sekreterare

Peter Björklund
Kassör

Lennart Boren
Ledamot

Johan Thomas Linnér
Ledamot

Eilert Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mats Robert Carlsson
Intern revisor

Richard Sahlsten
Intern revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer 716443-9395

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker:

- Att resultat och balansräkning fastställs,
 -
- Att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
 -
- Att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 28April 2022

Robert Karlsson

Rickard Sahlsten

Av föreningen valda revisorer

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 474 235	8 349 151	8 348 000
Årsavgifter - lokaler	258 000	258 058	122 000
Årsavgifter - lokaler moms	374 000	487 777	509 000
Hyor lokaler momspliktiga	200 000	245 722	240 000
Hyor parkering moms	0	8 739	26 000
Hyor parkering	372 505	390 499	352 000
Hyor garage	1 058 645	1 053 209	1 080 000
Bredbandsintäkter	178 000	178 476	178 000
Hyesrabatt	0	-32 032	0
Elintäkter moms	371 000	409 460	364 000
Elintäkter laddstolpe	0	21 560	16 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	11 867	6 000
Gemensamhetslokal	0	2 950	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 726	20 000
Gästlägenhet	36 000	27 500	36 000
Öresutjämning	0	100	0
Fakturerade kostnader	0	120 088	0
Extra statligt stöd	0	15 253	0
Försäkringsersättning	0	16 445	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 634	0
Övriga intäkter	0	18 304	0
	11 322 385	11 604 487	11 297 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-22 000	-28 269	-48 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-23 000	-1 338	-4 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-64 945	-70 000
Städning entreprenad	-23 000	-15 252	-18 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 343	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-56 000	-56 321	-53 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 517	0
Hissbesiktning	-13 000	-12 697	-11 000
Myndighetstillsyn	-23 000	0	0
Bevakning	-4 000	-6 981	-4 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-9 792	-6 000
Garage/parkering	0	-3 581	0
Sopphantering	-15 000	0	-23 000
Gård	-12 000	-12 102	-10 000
Serviceavtal	-208 000	-311 556	-215 000
Förbrukningsmateriel	-27 000	-40 710	-31 000
Störningsjour och larm	-6 000	0	-7 000
Brandskydd	-36 000	-24 796	0
	-546 000	-599 200	-501 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-617 000	0	-530 000
Brf Lägenheter	0	-21 476	0
Lokaler	0	-7 061	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 896	0
Tvättstuga	0	-12 713	0
Sophantering/återvinning	0	-27 313	0
Entré/trapphus	0	-5 125	0
Lås	0	-36 882	0
Installationer	0	-13 977	0
VVS	0	-97 784	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-44 136	0
Ventilation	0	-55 519	0
Elinstallationer	0	-15 379	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-23 904	0
Hiss	0	-113 839	0
Fasad	0	-3 365	0
Balkonger/altaner	0	-8 623	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 389	0
Vattenskada	0	-183 150	0
	-617 000	-684 530	-530 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-50 000	0	0
Entré/trapphus	0	-1 535 214	0
Ventilation	-50 000	0	0
Balkonger/altaner	-100 000	-93 780	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-250 000	-1 628 994	0
Taxebundna kostnader			
El	-472 000	-618 040	-637 000
Värme	-1 124 000	-1 313 084	-1 214 000
Vatten	-305 000	-301 426	-318 000
Sophämtning/renhållning	-258 000	-257 206	-255 000
Grovsopor	-4 000	-10 824	-6 000
	-2 163 000	-2 500 579	-2 430 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-150 000	-151 794	-137 000
Tomträttsavgäld	-1 221 000	-1 221 000	-1 221 000
Kabel-TV	0	0	-183 000
Bredband	-181 000	-176 079	-89 000
	-1 552 000	-1 548 873	-1 630 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-482 000	-486 260	-482 000
	-482 000	-486 260	-482 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-9 000	-6 564	-5 000
Medlemsinformation	-13 000	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-41 000	-25 780	-25 000
Juridiska åtgärder	0	-70 209	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	-5 000
Föreningskostnader	-48 000	-7 776	-40 000
Styrelseomkostnader	0	-1 974	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 812	-5 000
Förvaltningsarvode	-821 000	-804 892	-820 000
Förvaltningsarvodena övriga	-1 000	0	0
Administration	-14 000	-22 330	-11 000
Korttidsinventarier	0	-19 004	0
Konsultarvode	0	-131 164	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 260	-9 000
	-959 000	-1 107 590	-925 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-219 000	-213 800	-218 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-40 624	-84 000
	-313 000	-264 424	-312 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-281 000	-280 463	-281 000
Yttertak K3	-64 000	-63 976	-64 000
Fasader/balkonger K3	-1 555 000	-1 554 155	-1 555 000
Fönster/dörrar och portar K3	-71 000	-70 814	-71 000
Stomkomplettering förening K3	-306 000	-305 451	-306 000
Stomkomplettering medlem K3	-106 000	-105 768	-106 000
Stamledningar VA K3	-456 000	-463 461	-456 000
Värmesystem K3	-66 000	-65 249	-66 000
Luftbehandlingssystem K3	-216 000	-215 318	-216 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-23 000	-28 871	-19 000
Utemiljö allmänt K3	-15 000	-20 352	-15 000
Inventarier	-15 000	-14 548	-15 000
	-3 174 000	-3 188 427	-3 170 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 056 000	-12 008 878	-9 980 000
RÖRELSERESULTAT	1 266 385	-404 391	1 317 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	257	0
Låneräntor	-180 000	-94 669	-240 000
Övriga räntekostnader	0	-131	0
	-180 000	-94 332	-240 000
RESULTAT	1 086 385	-498 723	1 077 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se