

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Styrelsen

Catharina Crafoord	Ordförande
Johan Almer	Ledamot
Jonathan Borteij	Ledamot
Albin Köster	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Almer och Jonathan Borteij.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Anna-Lena Wakenius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 15:9	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

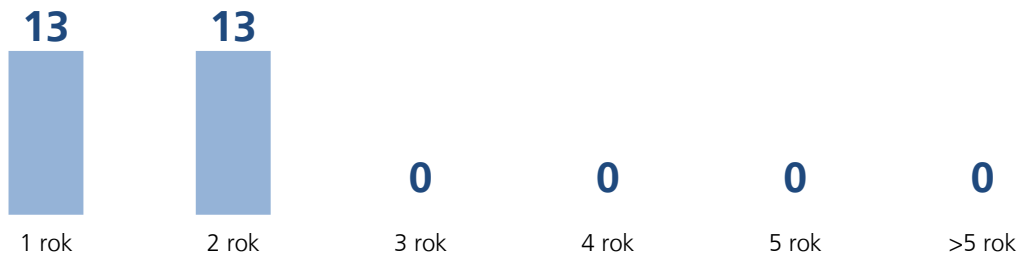
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Innergård, Fläktrum,
vattenledningsrum.

Tvättstuga

Soprum

Entré

Cykelrum
Skyddsrum

Kommentar

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

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

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

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

Städning och bortforsling av bortglömda cyklar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	RB Fastighets Service AB (uppsägning augusti 2021)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Renova Miljö AB
Medlemskap	Bostadsrätterna Sverige Ek för
Elhandel	Göteborgs Energi
Kabel-tv	Com hem
Bokslutsrevision	Varbergs Revisionsbyrå AB
Nödtelefon hiss	Teliasonera Sverige AB
Hiss	Otis AB
Fastighetsskötsel	Nordic Life (från augusti 2021)

Övrig information

En del problem med klotter på dörren till soprummet.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, lån är omförhandlade på 1 respektive 4 år med en ränta på 0,78%.

Styrelsen har utökat amorteringen från 82 000 till 100 000 kr om året.

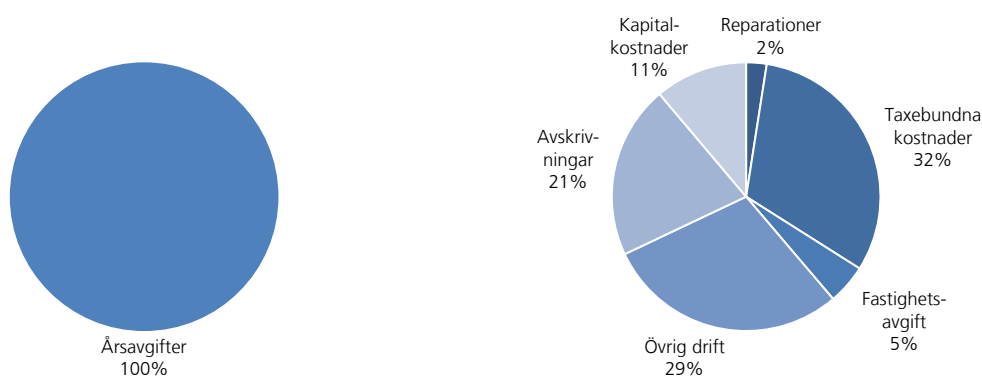
Styrelsen planerar att föreslå ytterligare en sänkning av årsavgifterna om inget oförutsett händer under året.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	626 184	342 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 049 988	1 069 985
Finansiella intäkter	20	10
Minskning kortfristiga fordringar	150	2 943
	1 050 158	1 072 938
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	527 866	545 153
Finansiella kostnader	86 653	90 948
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	53 925
Minskning av långfristiga skulder	686 500	82 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 922	17 181
	1 305 941	789 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	370 400	626 184
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-255 784	283 731

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten.

Styrelsen har haft möte med Swedbank och omförhandlat lån, till en mycket bra ränta.

Styrelsen har förhandlat fram en ny teknisk förvaltare, Nordic Life.

Nedtrillat kakel i tvättstuga lagat, viss skada på tätskikt. Bedöms inte vara någon problem då det är högt upp på vägg.

Styrelsen har beslutat att införa egenförvaltning i föreningen.

Avgift för andrahandsuthyrning har börjat att tas ut enligt uppdaterade stadgar.

Liten brand i soptunna på innergård, med anledning av detta har soptunna monterats ned.

Föreningen arrangerade städ dag 2020-10-04 med bortforsling av skräp och cyklar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 042	1 042	1 042	1 042
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 929	8 610	8 692	9 765
Elkostnad/m ² totalyta	34	34	34	29
Värmekostnad/m ² totalyta	112	100	114	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	40	43	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	90	136	155
Soliditet (%)	60	57	56	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	277	241	238
Nettoomsättning (tkr)	1 050	1 050	1 050	1 050

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 008 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 000 000	0	0	11 000 000
Fond för yttre underhåll	1 426 514	156 733	0	1 269 781
S:a bundet eget kapital	12 426 514	156 733	0	12 269 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-781 035	-156 733	277 424	-901 726
Årets resultat	272 728	272 728	-277 424	277 424
S:a ansamlad förlust	-508 308	115 995	0	-624 302
S:a eget kapital	11 918 206	272 728	0	11 645 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	272 728
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-624 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 733
summa balanserat resultat	-508 308

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-508 308
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 049 988	1 049 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 997
Summa rörelseintäkter		1 049 988	1 069 985
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-448 534	-443 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 332	-97 543
Personalkostnader	Not 6	0	-4 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-162 761	-156 470
Summa rörelsekostnader		-690 627	-701 623
RÖRELSERESULTAT		359 361	368 362
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 653	-90 948
Summa finansiella poster		-86 633	-90 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		272 728	277 424
ÅRETS RESULTAT		272 728	277 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	19 524 338	19 667 862
Inventarier	Not 9	113 986	133 222
Summa materiella anläggningstillgångar		19 638 323	19 801 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 641 123	19 803 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 164	3 164
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	371 990	627 923
Summa kortfristiga fordringar		375 154	631 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		375 154	631 087
SUMMA TILLGÅNGAR		20 016 277	20 434 972

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 426 514	1 269 781
Summa bundet eget kapital		12 426 514	12 269 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-781 035	-901 726
Årets resultat		272 728	277 424
Summa fritt eget kapital		-508 308	-624 302
SUMMA EGET KAPITAL		11 918 206	11 645 479
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 739 500	8 597 260
Summa långfristiga skulder		3 739 500	8 597 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 253 260	82 000
Leverantörsskulder		18 649	17 185
Skatteskulder		2 108	1 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	84 554	91 566
Summa kortfristiga skulder		4 358 571	192 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 016 277	20 434 972

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tvättmaskin/Torktumlare	5-10 år	5-10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 049 874	1 049 874
Öresutjämning	114	114
	1 049 988	1 049 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	19 997
	0	19 997

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 648	27 107
	Fastighetsskötsel beställning	762	5 048
	Städning entreprenad	36 838	36 119
	Sotning	0	512
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Myndighetstillsyn	598	0
	Gemensamma utrymmen	7 070	0
	Serviceavtal	4 770	5 464
	Förbrukningsmateriel	4 305	5 316
	Teleport/hissanläggning	1 356	663
	Brandskydd	512	0
		85 749	82 067
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 106	0
	Entré/trapphus	0	159
	Lås	375	0
	VVS	0	3 738
	Hiss	13 494	1 562
	Fönster	0	1 279
	Skador/klotter/skadegörelse	2 036	6 049
	Vattenskada	0	34 127
		19 011	46 914
	Taxebundna kostnader		
	El	34 700	34 056
	Värme	112 588	100 500
	Vatten	49 586	39 954
	Sophämtning/renhållning	47 893	44 427
		244 767	218 937
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 156	20 790
	Kabel-TV	39 697	38 851
		61 853	59 641
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	35 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	448 534	443 361
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 839	0
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	900	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	0	8 125
	Föreningskostnader	438	494
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	57 736	56 858
	Administration	3 508	1 905
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		79 332	97 543

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	2 995
	Sociala kostnader	0	1 254
		0	4 249
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	143 525	143 525
	Inventarier	19 237	12 945
		162 761	156 470
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 473 297	22 473 297
	Utgående anskaffningsvärde	22 473 297	22 473 297
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 805 435	-2 661 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 525	-143 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 948 959	-2 805 435
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 524 338	19 667 862
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 120 825	8 120 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		33 000 000	33 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 000 000	33 000 000
		33 000 000	33 000 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 970	111 045
	Nyanskaffningar	0	53 925
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 970	164 970
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 748	-18 802
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 237	-12 946
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 985	-31 748
	Redovisat restvärde vid årets slut	113 985	133 222
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	0	150
	Klientmedel hos SBC	370 400	626 183
	Fordringar	1 590	1 590
		371 990	627 923
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 269 781	1 137 923
	Reservering enligt stadgar	156 733	156 733
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-24 875
	Vid årets slut	1 426 514	1 269 781

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,770 %	3 739 500	4 426 000	2024-09-25
Swedbank	0,720 %	2 153 260	2 153 260	2021-09-24
Swedbank	1,070 %	2 100 000	2 100 000	2021-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		7 992 760	8 679 260	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 253 260	-82 000	
		3 739 500	8 597 260	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 492 760 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 043 000	14 043 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	6 000	6 000
Ränta	75	7 876
Avgifter och hyror	78 479	77 690
	84 554	91 566

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga händelser.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Catharina Crafoord
Ordförande

Johan Almer
Ledamot

Jonathan Borteij
Ledamot

Albin Köster
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor