

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-12 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 Kaptenen. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar garage, gemensam utemiljö, fjärrvärmeanläggning, teknisk drift och skötsel samt vatten och el.

#### Styrelsen

Håkan Spång	Ordförande
Pär Björklund	Ledamot
Goran Gajic	Ledamot
Fredrik Lindh	Ledamot
Elisabet Mårtensson	Ledamot
Linda Höög	Suppleant
Karin Meinhardt Hallgren	Suppleant
Anders Öhlén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Kristoffer Nilsson

Ordinarie Extern

Lundin Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Claes Hammarsson

Sammanställande

Henrietta Ohlsén

Marcelo Salazar

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 40:1	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 2 flerbostadshus.

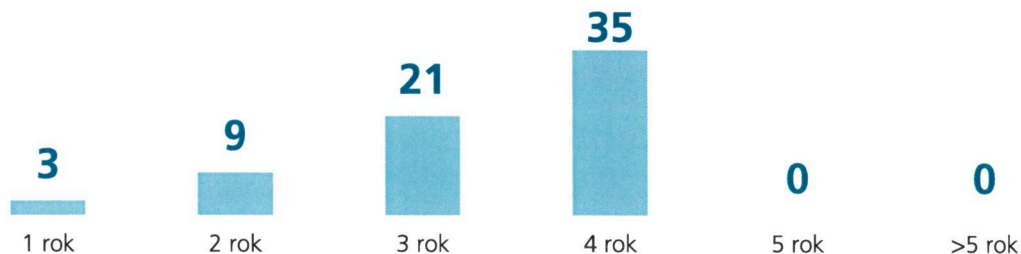
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 894 m<sup>2</sup>, varav 6 254 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 640 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café och konditori	113 m <sup>2</sup>	tsv

### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Aktivitetsrum

Förråd

Cykel- och barnvagnsförråd

Mötesrum

### Kommentar

Valla skidor och snickra

Bordtennis och biljard

Förvaring av utemöbler och grillar

Styrelse

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Kontroll av enstaka spruckna rörelsefogar	2021
Tvätt enstaka putsytor	2021
Målning golv och väggar sluss till garage	2021
Målning putsad sockel	2021
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Kontroll och byte av enstaka spruckna rörelsefogar	2022
Rensning ventilationskanaler(OVK)	2023
Energideklaration	2024
Målning golv förråd vid styrelserum	2025
Målning golv fläktrum	2025
Byte porttablåer	2025
Målning golv förrådsutrymme	2025
Tvätt entrétak	2025
Tvätt enstaka putsytor	2025
Målning golv elcentral	2025
Kontroll och byte enstaka spruckna rörelsefogar	2026

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Service hissar	Vinga Hiss AB
Bredband, tv, IP-telefoni	Telia
Porttelefon	Safeteam

### **Övrig information**

Utöver att föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt hanterar föreningen även uthyrning av 52 parkeringsplatser i samfällighetens garage.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har under året amorterat av 3 Mkr på föreningens banklån innebärande sänkta räntekostnader på sikt.

Under året har en budget för 2022 antagits som ger full täckning för föreningens kostnader, inklusive avskrivningar på byggnaden.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av föreningens kostnader avseende t ex el, värme och vatten.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL  
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	4 344 400	4 317 030
Finansiella intäkter	235	48
Minskning kortfristiga fordringar	33 954	0
	<b>4 378 589</b>	<b>4 317 078</b>

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 485 498	2 210 671
Finansiella kostnader	243 470	284 855
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 819
Minskning av långfristiga skulder	3 125 656	0
Minskning av kortfristiga skulder	87 260	167 558
	<b>5 941 884</b>	<b>2 690 904</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

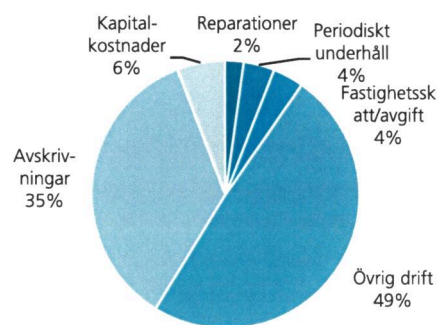
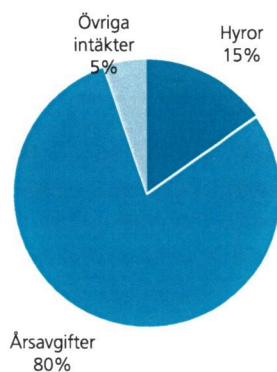
**2 665 236**      **4 228 531**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-1 563 295**      **1 626 174**

\*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**

Föreningen har via samfälligheten Kaptenen och grannföreningen Brf Matrosen upphandlat gemensamma förvaltningstjänster (ekonomi, teknik och fastighetsservice) vilket kommer att innebära minskade kostnader de kommande åren. Som en del i denna upphandling har föreningen tillsammans med grannföreningen Brf Matrosen och samfälligheten Kaptenen avtalat om att ta fram nya underhållsplaner.

Trots pandemin Covid-19 har föreningsarbetet fortskridit, styrelsens möten har genomförts digitalt och årsmötet flyttades fram till augusti månad.

Tillsammans med grannföreningen har föreningen påbörjat arbetet med att komplettera befintliga laddstationer.

Exempel på utförda underhållsarbeten utöver vad som redovisats under utfört underhåll:

- Reparation av dropplåtar
- Undersökning reparation av balkongfogar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	553	553	553	553
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 139	1 136	1 115	1 093
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 577	6 077	6 077	6 421
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	36	25	23
Soliditet (%)	86	85	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	321	249	-17
Nettoomsättning (tkr)	4 321	4 253	4 323	4 330

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 254 m<sup>2</sup> bostäder och 1 640 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	221 806 000	0	0	221 806 000
Fond för yttre underhåll	4 377 879	550 000	-64 581	3 892 460
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>226 183 879</b>	<b>550 000</b>	<b>-64 581</b>	<b>225 698 460</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 714 961	-550 000	385 266	-2 550 227
Årets resultat	114 801	114 801	-320 685	320 685
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 600 160</b>	<b>-435 199</b>	<b>64 581</b>	<b>-2 229 542</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>223 583 719</b>	<b>114 801</b>	<b>0</b>	<b>223 468 918</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	114 801
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 164 961
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-550 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 600 160</b>

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

<u>161 375</u>
<b>-2 438 785</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 320 894	4 252 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 506	64 038
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 344 400</b>	<b>4 317 030</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 148 987	-1 885 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 969	-144 674
Personalkostnader	Not 6	-181 542	-180 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 500 866	-1 500 866
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 986 364</b>	<b>-3 711 537</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>358 035</b>	<b>605 493</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 470	-284 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 235</b>	<b>-284 807</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>114 801</b>	<b>320 685</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>114 801</b>	<b>320 685</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	256 394 414	257 895 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>256 394 414</b>	<b>257 895 280</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>256 394 414</b>	<b>257 895 280</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 278
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 678 409	4 275 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	90 965	88 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 769 374</b>	<b>4 366 623</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 769 374</b>	<b>4 366 623</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>259 163 788</b>	<b>262 261 903</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		221 806 000	221 806 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 377 879	3 892 460
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>226 183 879</b>	<b>225 698 460</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 714 961	-2 550 227
Årets resultat		114 801	320 685
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 600 160</b>	<b>-2 229 542</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>223 583 719</b>	<b>223 468 918</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 960 434	14 834 778
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 960 434</b>	<b>14 834 778</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 917 834	23 169 146
Leverantörsskulder		118 940	291 101
Skatteskulder		56 366	9 820
Övriga skulder		4 839	2 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	521 656	485 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 619 635</b>	<b>23 958 206</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>259 163 788</b>	<b>262 261 903</b>

## 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.

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

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 460 431	3 460 431
Hyror lokaler	128 671	128 327
Hyror parkering	10 800	10 800
Hyror garage	520 550	514 700
Bredbandsintäkter	163 200	163 200
Hyesrabatt	0	-32 082
Elintäkter	0	3 731
Elintäkter moms	30 854	3 072
Avgift andrahandsuthyrning	6 349	788
Öresutjämning	39	25
	<b>4 320 894</b>	<b>4 252 992</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Extra statligt stöd	0	8 020
	Försäkringsersättning	0	45 864
	Återbäring försäkringsbolag	9 040	10 152
	Övriga intäkter	14 466	2
		<b>23 506</b>	<b>64 038</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	165 636	151 833
	Fastighetsskötsel beställning	981	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	19 423
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 643	27 508
	Städning enligt beställning	0	32 570
	Hissbesiktning	9 492	16 512
	Gemensamma utrymmen	2 310	0
	Garage/parkering	22 690	0
	Serviceavtal	117 239	117 869
	Förbrukningsmateriel	22 398	22 588
	Teleport/hissanläggning	150	0
	Brandskydd	0	8 141
		<b>376 539</b>	<b>396 444</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	47 711	0
	Sophantering/återvinning	0	12 007
	Entré/trapphus	3 159	0
	Lås	2 571	0
	VVS	11 915	4 175
	Ventilation	0	21 449
	Elinstallationer	4 328	15 287
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 907	3 596
	Bredband	0	15 571
	Hiss	0	1 689
	Tak	0	8 238
	Fasad	17 350	0
	Vattenskada	0	28 120
		<b>90 941</b>	<b>110 132</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	33 625	33 575
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	31 006
	Huskropp utvändigt	56 125	0
	Tak	48 875	0
	Balkonger/altaner	22 750	0
		<b>161 375</b>	<b>64 581</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Sophämtning/renhållning	0	1 421
		<b>0</b>	<b>1 421</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	88 955	89 991
Samfällighetsavgift	1 092 540	924 427
Bredband	181 445	191 711
	<b>1 362 940</b>	<b>1 206 129</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>157 192</b>	<b>106 532</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 148 987</b>	<b>1 885 239</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kreditupplysning	3 125	3 371
Tele- och datakommunikation	17 425	14 681
Inkassering avgift/hyra	925	900
Hysesförluster	0	12
Revisionsarvode extern revisor	17 000	19 125
Föreningskostnader	10 106	1 938
Förvaltningsarvode	91 356	88 528
Administration	3 007	3 521
Korttidsinventarier	0	1 269
Konsultarvode	5 375	4 750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 580
	<b>154 969</b>	<b>144 674</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	141 900	141 900
Sociala kostnader	39 642	38 858
	<b>181 542</b>	<b>180 758</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	1 500 866	1 500 866
	<b>1 500 866</b>	<b>1 500 866</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	269 004 000	269 004 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>269 004 000</b>	<b>269 004 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 108 720	-9 607 854
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 500 866	-1 500 866
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 609 586</b>	<b>-11 108 720</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>256 394 414</b>	<b>257 895 280</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	92 800 000	92 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	130 200 000	130 200 000
	Taxeringsvärde mark	90 598 000	90 598 000
		<b>220 798 000</b>	<b>220 798 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	215 000 000	215 000 000
	Lokaler	5 798 000	5 798 000
		<b>220 798 000</b>	<b>220 798 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	13 173	14 200
	Klientmedel hos SBC	1 615 025	3 728 310
	Placeringskonto hos SBC	0	500 221
	Fordringar kreditfakturor	0	32 659
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>2 678 409</b>	<b>4 275 390</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	90 965	88 955
		<b>90 965</b>	<b>88 955</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	3 892 460	3 466 210
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 581	-123 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 377 879</b>	<b>3 892 460</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,450 %	8 477 865	10 477 865	2022-01-18
Handelsbanken	0,450 %	11 439 969	12 565 625	2022-10-31
Handelsbanken	0,990 %	14 960 434	14 960 434	2029-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 878 268</b>	<b>38 003 924</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 917 834	-23 169 146	
		<b>14 960 434</b>	<b>14 834 778</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 249 988 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 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 198 000	47 198 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	88 400	89 000
Sociala avgifter	27 775	27 602
Ränta	16 851	19 299
Avgifter och hyror	388 630	349 497
	<b>521 656</b>	<b>485 398</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i januari 2022 förhandlat till sig bättre lånevillkor på det lån med villkorsändring i januari innebärande lägre räntekostnader på sikt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 27 / 4 2022



Håkan Spång  
Ordförande



Pär Björklund  
Ledamot



Goran Gajic  
Ledamot

Fredrik Lindh  
Ledamot



Elisabet Mårtensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 - 2022



Kristoffer Nilsson  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstraden

Organisationsnummer 769619-3486

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstraden för år 2021-01-01--2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstradens finansiella ställning per 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstraden enligt god revisorsred 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 iverkliga 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 på 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 identifierat.



## 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 Styrmanen på Norra Älvstraden för år 2021-01-01--2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstraden enligt god revisorsd 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 ersättnings-skyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 revisionsd 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 28/4-2022



Kristoffer Nilsson  
Auktoriserad revisor