

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 62-64

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- 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 1999-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-09 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

Max Hederström	Ordförande
Linda Nordberg	Ledamot
Philip Wiede	Ledamot

Petra Madeleine Boström	Suppleant
Oskar Schymberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Boström	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Elisabet Lejon
Magdalena Rapala
Anita Thanner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 14:10	1999	Göteborg
OLIVEDAL 14:11	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

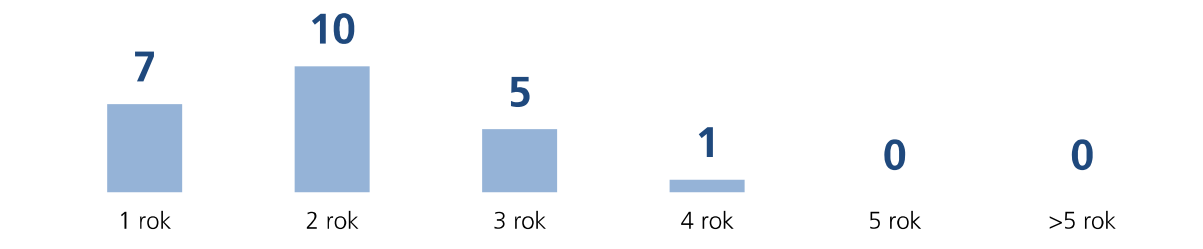
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 603 m², varav 1 451 m² utgör boyta och 152 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kleni Förvaltning	75 m ²	2023-07-31
Förråd ADA	9 m ²	Tillsvidare
Databutik Falk	64 m ²	2023-11-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Passersystem	2021	Byte av passersystem
Översyn av fjärrvärmecentraler	2015	Optimering av fjärrvärmecentralerna och byte av VS-pumpar
Renovering hyreslokaler	2015	Renovering av toalett- och duschutrymme samt utbyte trinetter i hyreslokaler
Ny tvättstuga	2015	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Rörspolning	2015	Spolning av samtliga avloppsrör i lägenheter och lokaler
Hobbyrum	2015	Ordningställande av gemensamt hobbyrum
Renovering gårdar	2014 - 2015	Omfattande renovering och ombyggnad av gårdarna med samtidig omdesign av trappor, förråd, källare mm
Översyn vvs	2014	Byte av samtliga termostater, installation av flödesbegränsare och byte av enstaka element
Installation bredband	2014	Bredbandskablage installerat i fastigheterna
Ventilation	2013	Genomgång, felsökning, rengöring och inställning. Nya takfläktar
Balkonger	2012	Byggnation av balkonger inåt gård
Fönsterrenovering	2008	Genomgång av samtliga fönster, renovering, kittning och målning
Ommålning av tak	2008	
Trapphus	2008	Ommålning samt byte av ledstänger
Omputsning av fasad	2008	Senaste omputsning innan 2008 var 1998.
Ny port	2005	
Renoverad gårdsmur	2003	Delvis renoverad i samband med putsning 2008
Ny tvättstuga	2003	
Nytt gårdsbjälklag	2001	
Rörstambyte	1974 - 1976	
Elstambyte	1974 - 1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörspolning	2023	Spolning av samtliga avloppsrör i lägenheter och lokaler
Fönsterbyte och fasadrenovering	2023	Byte till treglasfönster i hela fastigheten samt renovering av fasader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Städning & fastighetsunderhåll	Pelle Ekblad Fastighetsskötsel AB
Kabel-TV	Tele2
Fiber	OwnIt

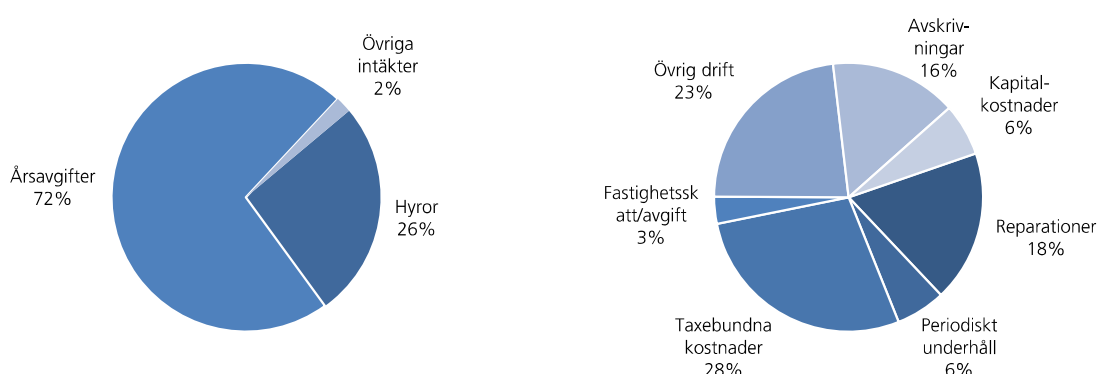
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 5 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 178 024	1 188 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 035 624	1 036 704
Finansiella intäkter	4 133	378
Ökning av kortfristiga skulder	106 970	9 694
	1 146 727	1 046 776
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 197 953	951 415
Finansiella kostnader	96 601	89 454
Ökning av kortfristiga fordringar	44 032	1 178
Minskning av långfristiga skulder	15 500	15 500
	1 354 086	1 057 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	970 665	1 178 024
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-207 359	-10 771

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens nya stadgar antogs för andra gången på årsstämman och registrerades hos Bolagsverket i augusti. Föreningen har tecknat ett avtal med Riksbyggen för att projektera ett fönsterbyte och fasadrenovering av båda fastigheterna. Under slutet av året drabbades en lägenhet av fuktskador vilket har fått föreningen att beställa en spolning samt filmning av föreningens avloppsrör för att förhindra framtida stopp. Spolningen förväntas genomföras under februari 2023. Beslut har även tagits om att sätta huvar på skorstenarna för att minska risken för inträngande vatten, och förväntas vara klart under början av 2023. Även mindre energibesparande åtgärder så som att byta ut lampor till LED har skett under året. Under 2022 har även föreningen förhandlat om ca 1/3 av föreningens totala lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	536	536	536
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 255	1 340	1 364	1 350
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 656	5 668	5 679	5 690
Elkostnad/m ² totalyta	31	18	24	17
Värmekostnad/m ² totalyta	158	145	106	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	48	44	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	56	60	62
Soliditet (%)	49	51	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-489	-238	56	35
Nettoomsättning (tkr)	1 029	1 019	1 024	1 021

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 451 m² bostäder och 152 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	9 015 276	0	0	9 015 276
Upplåtelseavgifter	5 339 648	0	0	5 339 648
Kapitaltillskott	1 096 724	0	0	1 096 724
Fond för yttre underhåll	1 181 514	242 531	-135 163	1 074 146
S:a bundet eget kapital	16 633 162	242 531	-135 163	16 525 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 109 971	-242 531	-102 916	-7 764 525
Årets resultat	-489 088	-489 088	238 079	-238 079
S:a fritt eget kapital	-8 599 060	-731 619	135 163	-8 002 603
S:a eget kapital	8 034 102	-489 088	0	8 523 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-489 088
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 867 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 531
summa balanserat resultat	-8 599 059

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

91 239
-8 507 820

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 029 333	1 018 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 292	17 990
Summa rörelseintäkter		1 035 624	1 036 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 035 149	-766 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 608	-152 231
Personalkostnader	Not 6	-55 196	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 292	-234 292
Summa rörelsekostnader		-1 432 245	-1 185 706
RÖRELSERESULTAT		-396 620	-149 003
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 133	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 601	-89 454
Summa finansiella poster		-92 468	-89 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489 088	-238 079
ÅRETS RESULTAT		-489 088	-238 079

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	15 291 760	15 526 052
Maskiner		-18 970	-18 970
Inventarier	Not 9	18 970	18 970
Summa materiella anläggningstillgångar		15 291 760	15 526 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 294 560	15 528 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 468	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 018 554	1 212 229
Summa kortfristiga fordringar		1 049 022	1 212 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 049 022	1 212 349
SUMMA TILLGÅNGAR		16 343 582	16 741 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 354 924	14 354 924
Kapitaltillskott		1 096 724	1 096 724
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 181 514	1 074 146
Summa bundet eget kapital		16 633 162	16 525 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 109 971	-7 764 525
Årets resultat		-489 088	-238 079
Summa fritt eget kapital		-8 599 060	-8 002 603
SUMMA EGET KAPITAL		8 034 102	8 523 191
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 437 625	3 850 000
Summa långfristiga skulder		1 437 625	3 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 424 900	4 028 025
Leverantörsskulder		51 166	62 813
Skatteskulder		97 524	94 984
Övriga skulder		40 076	29 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 189	152 759
Summa kortfristiga skulder		6 871 855	4 368 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 343 582	16 741 201

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 anspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	87 år	87 år
Bredband	10 år	10 år
Gårdsprojektet	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	745 492	744 892
Hyror bostäder	73 741	73 741
Hyror lokaler momspliktiga	193 664	188 759
Hyror lokaler	0	5 400
Hyror garage	500	500
Hyror förråd	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 757	0
Öresutjämning	17	22
	1 029 333	1 018 714

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	6 292	17 990
	6 292	17 990

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	66 325	22 108
	Fastighetskötsel beställning	1 204	0
	Fastighetskötsel gård beställning	2 202	1 032
	Snöröjning/sandning	11 554	0
	Städning entreprenad	0	22 500
	Gård	3 598	1 148
	Serviceavtal	17 662	8 597
	Förbrukningsmateriel	0	3 095
	Teleport/hissanläggning	0	8 225
		102 546	66 706
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	36 334
	Lås	1 867	0
	VVS	4 068	7 530
	Ventilation	7 856	0
	Tak	4 014	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 720	0
	Vattenskada	254 829	3 461
		278 354	47 324
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	38 954
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	96 209
	Tak	91 239	0
		91 239	135 163
	Taxebundna kostnader		
	El	49 414	28 537
	Värme	253 057	230 979
	Vatten	81 676	77 101
	Sophämtning/renhållning	41 654	47 454
		425 802	384 071
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 856	26 034
	Kabel-TV	12 689	12 218
	Bredband	46 976	46 976
		87 521	85 228
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 687	47 837
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 035 149	766 329

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	621	1 876
	Juridiska åtgärder	24 933	39 181
	Hysesförluster	447	0
	Föreningskostnader	4 748	5 324
	Styrelseomkostnader	0	268
	Fritids- och trivselkostnader	0	144
	Förvaltningsarvode	56 981	55 757
	Administration	13 194	2 869
	Korttidsinventarier	0	4 919
	Konsultarvode	1 714	36 992
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		107 608	152 231
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	25 000
	Sociala kostnader	13 196	7 855
		55 196	32 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	106 640	106 640
	Förbättringar	127 651	127 651
		234 292	234 292

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 875 111	18 875 111
	Utgående anskaffningsvärde	18 875 111	18 875 111
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 349 059	-3 114 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 292	-234 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 583 351	-3 349 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 291 760	15 526 052
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 511 875	3 511 875
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 335 000	16 534 000
	Taxeringsvärde mark	28 540 000	25 294 000
		46 875 000	41 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	40 400 000
	Lokaler	1 475 000	1 428 000
		46 875 000	41 828 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 970	18 970
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 970	18 970
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 970	18 970
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 889	34 205
	Klientmedel hos SBC	156 485	307 724
	Räntekonto hos SBC	814 180	870 300
		1 018 554	1 212 229

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 074 146	831 615
	Reservering enligt stadgar		242 531	242 531
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-135 163	0
	Vid årets slut		1 181 514	1 074 146

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,800 %	1 059 400	1 059 400	2023-02-10
Handelsbanken	2,040 %	2 000 000	2 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	2,920 %	1 453 125	1 468 625	2024-07-30
Handelsbanken	0,830 %	1 550 000	1 550 000	2023-07-30
Handelsbanken	0,730 %	300 000	300 000	2023-12-30
Handelsbanken	3,200 %	1 200 000	1 200 000	2023-03-01
Handelsbanken	3,200 %	300 000	300 000	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	7 862 525	7 878 025	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 424 900	-4 028 025	
		1 437 625	3 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 785 025 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		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		7 959 400	7 959 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Värme		34 459	21 238
	Sophämtning		0	1 135
	Arvoden		40 000	40 000
	Sociala avgifter		12 568	12 568
	Ränta		18 343	9 331
	Avgifter och hyror		92 693	68 487
	Vattenskada		60 126	0
			258 189	152 759

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tecknat ett avtal med Riksbyggen för att projektera ett fönsterbyte och fasadrenovering av båda fastigheterna. Byte till treglasfönster i hela fastigheten samt renovering av fasader. I början av 2023 kommer även filmning och spolning av rör att ske.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Max Hederström
Ordförande

Linda Nordberg
Ledamot

Philip Wiede
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Boström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för bostadsföreningen Nordhemsgatan 62-64

Org.nr:769604-9183

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nordhemsgatan 62-64 för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2023-01-01. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmöte fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsföreningen disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och bevilja styrelsens ledamöteransvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1:e april 2023

Jonas Boström

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	779 146	745 492	744 000
Hyror bostäder	73 000	73 741	73 000
Hyror lokaler momspliktiga	193 000	193 664	188 000
Hyror garage	500	500	0
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 000	3 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 762	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 757	0
Öresutjämning	0	17	0
Övriga intäkter	0	6 292	0
	1 050 646	1 035 624	1 010 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-33 000	-66 325	0
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-1 204	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-2 202	0
Snöröjning/sandning	-3 000	-11 554	-3 000
Städning entreprenad	-33 000	0	-45 000
Gård	-2 000	-3 598	-3 000
Serviceavtal	-10 000	-17 662	-9 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	0	0
Brandskydd	0	0	-1 000
	-102 000	-102 546	-66 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-26 000
Lås	0	-1 867	0
VVS	0	-4 068	0
Ventilation	0	-7 856	0
Tak	0	-4 014	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 720	0
Vattenskada	0	-254 829	0
	-50 000	-278 354	-26 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-91 239	0
	0	-91 239	0
Taxebundna kostnader			
El	-54 000	-49 414	-40 000
Värme	-255 000	-253 057	-176 000
Vatten	-85 000	-81 676	-70 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-41 654	-33 000
	-447 000	-425 802	-319 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-27 856	-27 000
Kabel-TV	-14 000	-12 689	-13 000
Bredband	-52 000	-46 976	-49 000
	-95 000	-87 521	-89 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 000	-49 687	-48 000
	-50 000	-49 687	-48 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-621	-3 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-24 933	0
Hysesförluster	0	-447	0
Föreningskostnader	-6 000	-4 748	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-56 981	-58 000
Administration	-3 000	-13 194	-3 000
Konsultarvode	-3 000	-1 714	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 970	-5 000
	-102 000	-107 608	-77 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-40 000	-25 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-13 196	-9 000
	-36 000	-55 196	-36 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-107 000	-106 640	-107 000
Förbättringar	-128 000	-127 651	-128 000
	-235 000	-234 292	-235 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 117 000	-1 432 245	-896 000
RÖRELSERESULTAT	-66 354	-396 620	114 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 880	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	201	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	52	0
Låneräntor	-193 000	-95 722	-102 000
Räntekostnader skattekonto	0	-497	0
Övriga räntekostnader	0	-382	0
	-193 000	-92 468	-102 000
RESULTAT	-259 354	-489 088	12 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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