

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20

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 2018 och 2057.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Louise Göransson	Ordförande
Merritt Sinclair Boytim	Ledamot
Simon Csikasz	Ledamot
Karin Viktoria Dankis	Ledamot
Karl Peter Halvarsson	Ledamot
Henrik Ivarsson Horndahl	Ledamot
Nils Henrik Lindholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Göransson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Belfrage	Ordinarie Extern	RSM
-----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-10. Extra stämma med anledning av ändring stadgar samt röstning om ventilation för restaurang Silivs.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

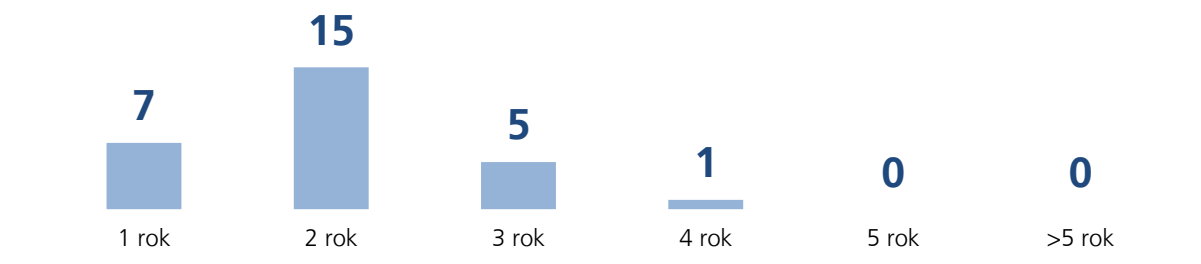
Fastigheterna bebyggdes 1879 - 1889 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	140 m ²	2020-09-30
Restaurang	111 m ²	2020-07-01
Butik	31 m ²	2018-07-01
Lokal	1 m ²	---

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2057.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler	2020	Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler.
Brandskyddskontroll	2020	Efter arbete med eldstäder och rökkanaler
Styrelserum	2020	
Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster	2019	
Ny underhållsplan	2018	Finnas tillgänglig som appendix
Byte stuprör 18-gården	2015	
Tvätt och målning fasaden mot 18-gården	2015	
OVK	2015	Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.
Målning och montage av dörr på soprum 18-gården	2015	
Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet	2015 - 2016	
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.	2015	
Byte läckande stuprör 18 gården	2014	
Byte cirkulationspump undercentral	2014	
Utflyttning av portar och renovering entréer.	2014	
Åtgärder fuktskador källare 20B	2014 - 2015	Avhjälpande: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv. Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspärr och ventilation
Fönsterbyte ytterfasad	2014 - 2015	Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.
Grundkontroll och sättningsmätning	2014 - 2015	Kontroll av husets grundläggning och mätning av husets sättning över tid. Resultat: God kvalitet på träpållning och normal sättning.
Putslagning 18 gården	2014	
Relining avloppsrör under mark 20 huset	2013	Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden.
Takmålning	2012	Klart och besiktigt under 2013
Fasadmålning 16 gården	2012	
Ventilationssystem (OVK)	2009	
Renovering av portar	2006	Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.

Renovering av trapphus	2006
Omputsning av fasad	2004
Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18	2004
Rörstambyte	1980
Elstambyte	1980

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	
Byte av rör/relining rör pga rättproblem	2021	Projektledare SBC gör bedömning
Sanering källare 18-20 gården efter åtgärd rör	2021	
Upprustning och renovering av innergårdar samt ev. dränering	2021	
Byta skalskydd	2021	
VVS arbete	2021	Byta termostater, termostatventiler, pumpar samt sätta in submätare till restauranger

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

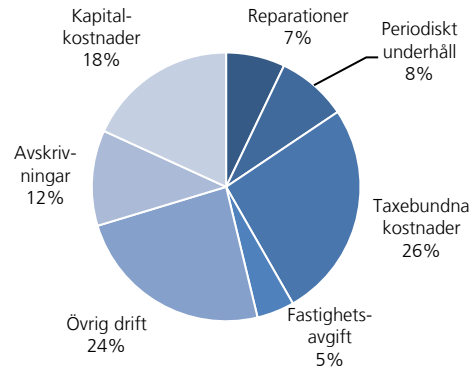
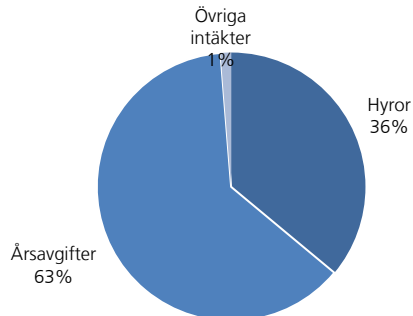
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Wallin
Städning	Wallin
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klotteransanering	Klotterjägarna

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 412 232	5 424 902
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 952 435	1 936 129
Finansiella intäkter	45	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 381
Ökning av kortfristiga skulder	0	369 583
	1 952 480	2 307 131
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 444 726	2 926 133
Finansiella kostnader	372 820	393 668
Ökning av kortfristiga fordringar	91 933	0
Minskning av kortfristiga skulder	283 837	0
	2 193 315	3 319 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 171 397	4 412 232
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-240 835	-1 012 670

*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

- I början av året färdigställdes samtliga eldstäder som påbörjats under 2019. Under året har räddningstjänsten gjort kontroll och gett godkänt till berörda lägenheter.

- Styrelserum har iordningsställt

- Fasad på gårdshus på 16-gården har renoverats och målats.

- Gårdshus/miljöstation på 18-20 gården har byggts om för att dela upp i två rum, ett för boende ett för restauranger. Detta för att skapa ordning och få lättare överblick vid bl.a framtida fakturering till restauranger.

- Sanering råttor 18- och 20-källaren.

- Ny pump till källaren 20b har köpts in, el har setts över i berörd källare i samband med detta.

- Torkskåp har köpts in till 16-gården

- Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	649	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 186	2 045	1 962	1 315
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 419	8 419	8 419	9 094
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	99	112	116	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	55	63	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	178	169	195
Soliditet (%)	50	50	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	-1 620	-271	-21
Nettoomsättning (tkr)	1 856	1 885	1 858	1 819

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 887 m² bostäder och 322 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 196 193	0	0	15 196 193
Reservfond	622 969	0	0	622 969
Upplåtelseavgifter	4 506 816	0	0	4 506 816
Fond för yttre underhåll	167 481	167 481	-180 917	180 917
S:a bundet eget kapital	20 493 459	167 481	-180 917	20 506 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 754 678	-167 481	-1 438 771	-2 148 426
Årets resultat	-101 119	-101 119	1 619 688	-1 619 688
S:a ansamlad förlust	-3 855 797	-268 600	180 917	-3 768 114
S:a eget kapital	16 637 662	-101 119	0	16 738 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 119
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 587 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 481
summa balanserat resultat	-3 855 798

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

167 481
-3 688 317

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	1 855 700	1 884 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 735	51 482
Summa rörelseintäkter		1 952 435	1 936 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 214 536	-2 631 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 526	-236 323
Personalkostnader	Not 6	-59 663	-58 538
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 054	-236 054
Summa rörelsekostnader		-1 680 779	-3 162 186
RÖRELSERESULTAT		271 655	-1 226 057
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 820	-393 668
Summa finansiella poster		-372 775	-393 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101 119	-1 619 688
ÅRETS RESULTAT		-101 119	-1 619 688

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	28 724 765	28 960 819
Summa materiella anläggningstillgångar	28 724 765	28 960 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 724 765	28 960 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	82 960	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 272 866	4 508 961
Summa kortfristiga fordringar	4 355 826	4 508 961
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 374	5 140
Summa kassa och bank	9 374	5 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 365 200	4 514 102
SUMMA TILLGÅNGAR	33 089 965	33 474 921

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 703 009	19 703 009
Reservfond		622 969	622 969
Fond för yttre underhåll	Not 10	167 481	180 917
Summa bundet eget kapital		20 493 459	20 506 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 754 678	-2 148 426
Årets resultat		-101 119	-1 619 688
Summa fritt eget kapital		-3 855 797	-3 768 114
SUMMA EGET KAPITAL		16 637 662	16 738 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 000 000	15 887 500
Summa långfristiga skulder		2 000 000	15 887 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 887 500	0
Leverantörsskulder		84 407	313 283
Skatteskulder		183 108	164 702
Övriga skulder		68 326	144 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	228 962	226 018
Summa kortfristiga skulder		14 452 303	848 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 089 965	33 474 921

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100år	100år
Balkonger	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 223 862	1 223 862
Hyror lokaler momspliktiga	717 709	655 983
Hyror lokaler	-13 965	2 400
Hysesrabatt	-80 957	0
Vattenintäkter	1 746	2 328
Vattenintäkter moms	582	0
Vatten-/värmeintäkter	6 656	0
Öresutjämning	67	74
	1 855 700	1 884 647

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	42 605	0
Övriga intäkter	54 130	51 482
	96 735	51 482

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 828	56 758
	Fastighetsskötsel beställning	3 673	2 150
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 783	0
	Snöröjning/sandning	0	4 955
	Städning entreprenad	58 814	59 885
	Sotning	18 430	88 026
	Myndighetstillsyn	5 382	0
	Gemensamma utrymmen	14 834	0
	Gård	3 022	163
	Serviceavtal	22 351	24 167
	Förbrukningsmateriel	7 652	7 323
	Brandskydd	5 797	0
		202 565	243 426
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 018	0
	Brf Lägenheter	45 300	0
	Lokaler	0	12 040
	Gemensamma utrymmen	0	2 407
	Tvättstuga	7 828	9 412
	Entré/trapphus	18 725	0
	Lås	6 189	3 660
	VVS	25 257	24 153
	Ventilation	0	81 587
	Elinstallationer	0	2 967
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 013	0
	Fönster	0	972
	Skador/klotter/skadegörelse	2 553	1 516
	Vattenskada	10 914	2 918
		146 798	141 632
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	69 263	0
	Sophantering/återvinning	31 341	0
	VVS	4 549	0
	Ventilation	68 455	33 725
	Fasad	0	11 369
	Fönster	0	1 489 896
		173 608	1 534 990
	Taxebundna kostnader		
	El	39 855	41 614
	Värme	217 871	247 436
	Vatten	120 411	121 753
	Sophämtning/renhållning	151 885	151 501
	Grovsopor	6 979	0
		537 002	562 304
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 607	28 334
	Kabel-TV	30 674	29 761
		62 281	58 095
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 282	90 826
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 214 536	2 631 272

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 677	3 064
	Medlemsinformation	600	0
	Tele- och datakommunikation	1 290	401
	Juridiska åtgärder	44 121	23 407
	Hysesförluster	2 430	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 199	0
	Föreningskostnader	426	548
	Styrelseomkostnader	3 559	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 743	415
	Förvaltningsarvode	59 464	58 550
	Administration	14 374	20 303
	Konsultarvode	23 643	129 635
		170 526	236 323
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 400	45 500
	Sociala kostnader	14 263	13 038
		59 663	58 538
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	183 060	183 060
	Förbättringar	52 994	52 994
		236 054	236 054

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 665 869	30 665 869
	Utgående anskaffningsvärde	30 665 869	30 665 869
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 705 050	-1 468 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 054	-236 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 941 104	-1 705 050
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 724 765	28 960 819
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 189 410	9 189 410
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 898 000	25 898 000
	Taxeringsvärde mark	29 929 000	29 929 000
		55 827 000	55 827 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 600 000	50 600 000
	Lokaler	5 227 000	5 227 000
		55 827 000	55 827 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	23 305	23 305
	Skattekonto	48 170	71 927
	Klientmedel hos SBC	4 162 023	4 407 091
	Fordringar	39 368	6 638
		4 272 866	4 508 961
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	180 917	381 707
	Reservering enligt stadgar	167 481	167 481
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt underhållsplan	-180 917	-368 271
	Vid årets slut	167 481	180 917

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,640 %	3 000 000	3 000 000	2021-05-28
SEB	0,640 %	3 900 000	3 900 000	2021-05-28
SEB	0,640 %	6 987 500	6 987 500	2021-05-28
SEB	0,550 %	2 000 000	2 000 000	2022-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		15 887 500	15 887 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 887 500	0	
		2 000 000	15 887 500	

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,650 %	-0,075%	7 000 000	2026-11-16
Summa lån som omfattas av ränteswapar			7 000 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 679 500	17 679 500

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	38 000	40 000
Sociala avgifter	11 939	12 568
Ränta	2 531	3 790
Avgifter och hyror	176 492	169 660
	228 962	226 018

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Målning dörrar och fasad på gårdshus 18-20-gården kommer ske våren 2021.
- Projektledare från SBC har tagits in för att åtgärda skador rör 18-20 gården samt renovering och ev. dränering innergårdar
- Vindsgrupp fortsätter sitt arbete med att utreda möjligheter för renovering vind.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Louise Göransson
Ordförande

Merritt Sinclair Boytim
Ledamot

Simon Csikasz
Ledamot

Karin Viktoria Dankis
Ledamot

Karl Peter Halvarsson
Ledamot

Henrik Ivarsson Horndahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor