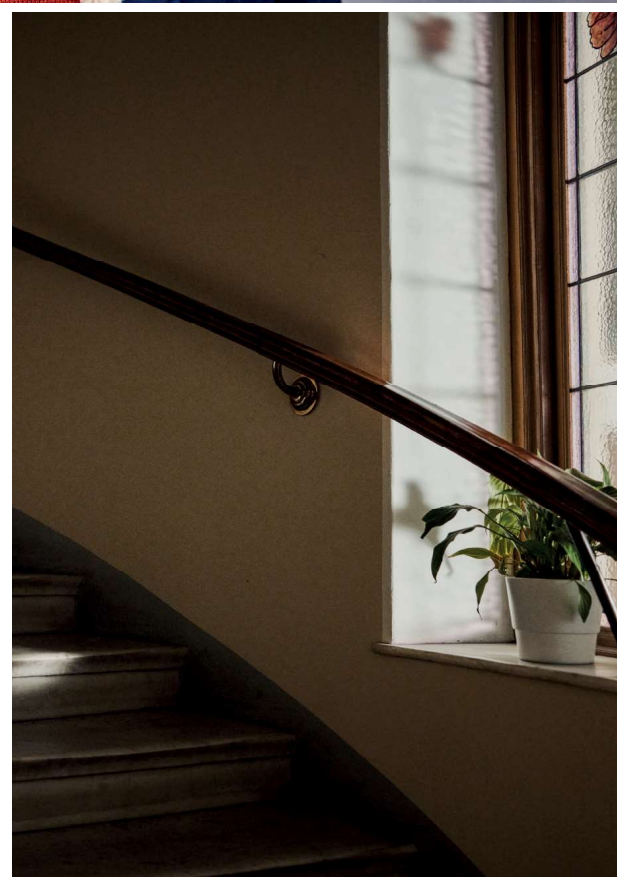




# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Nordhemskrönet



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordhemskrönet

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 2040.
- 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 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 1987-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-09 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

Wenche Lerme	Ordförande
Björn Lennart Hallengren	Ledamot
Sven Erik Daniel Linder	Ledamot
Anna Ebba Margareta Rorsman	Ledamot
Pentti Olavi Tengvall	Ledamot

Per Gunnar Swanbeck                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Linnea von Lockhorst	Ordinarie Intern	Medlem i Brf
Lennart Carlsson	Ordinarie Intern	Medlem i Brf

### Valberedning

Anette Carlsson  
Timo Käppi  
Pia Tengvall

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 14:9	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

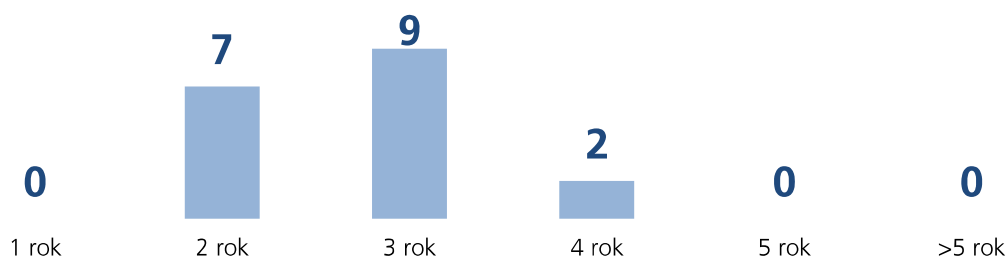
Fastigheten bebyggdes 1905 - 1906 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 422 m<sup>2</sup>, varav 1 422 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Förråd för trädgårdsmöbler och  
redskap

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning	2020	Sotning av rökkanaler för kakelugnar
Byte av utrustning i tvättstuga	2020	Två nya tvättmaskiner
Brandskyddsinspektion	2020	Räddningstjänsten har inspekterat samtliga rökkanaler för kakelugnar
Ytterdörrar	2020	Rikning av entrédörrar 66C och källardörr från gården
Underhållsspolning	2020	Underhållsspolning av avloppsstammar i källarnivå och spolning golvbrunn i tvättstuga
Plats för uppställning av barnvagnar	2019	
Byte av utrustning i tvättstuga	2019	Ny torktumlare. Ställningstagande görs under 2019
Inredning av del av vind till lägenhetsyta	2018 - 2019	
Nya takbalkar och takarbeten på lågdel mot gård	2018	I samband med inredning av del av vind för bostadsändamål
Byte av takbjälkar i samband med vindsinredning	2018	
Förstärkning av vindsbjälklag i trapphus 66 C	2018	Orsaken till skadan har åtgärdats under 2018 i samband med inredning av del av vind
Ny plåtbeläggning yttertak och skorstenar på den lägre huskroppen mot Ö Majorsgatan	2018	Nya takfönster och takkupor
Byte av reglerskåp fjärrvärme	2018	
VVS arbeten i tre lägenheter, byte flödesriktning i radiatorer	2018	
Värmeelement utbytt på en av tvättmaskinerna	2018	
Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar	2018	
OVK	2018	
Injustering av radiatorer	2017 - 2018	
Nytt styrskåp för värmecentralen har installerats	2017	
Ny trappomkopplare och nytt styrrelä för belysning i trapphus	2017	
Översyn föreningens brandsläckare	2017	
Omstrukturering i elcentral	2017 - 2019	arbete fortsätter under 2019
OVK	2016	Godkänt Byggnadsnämnden
Justering av frånluftsfläktar	2016 - 2017	
Nytt torkskåp i tvättstugan, ny motor till torktumlaren	2015	
Installation av fiber för TV, data och telefoni	2015	Samtliga lägenheter har nu fiber. Leverantör Bredbandsbolaget, avtalslängd 7 år.
Brandsläckare i trapphusen	2015	Utbytta.
Ny luftavfuktare i källare 66A	2015	
Uttorkning och reparation av skador i källare och lgh 8, separerat gemensamt köksavlopp lgh 8 o 10	2015	Reparation efter vattenskada i lgh 8 beroende av propp i avloppsstam ovan.

	2015	
Spolning av avloppsstam i lgh 2 o 8 efter propp i källare		
Plantering av nya växter på gården.	2015 - 2016	Nya växter efter gårdsrenoveringen.
Reparation av otät plåtfog på taket ovan 66 C	2015	
Fönsterbleck som skydd på solbänkar mot gata har monterats	2014	
Nya entrédörrar 66 C och till källare	2014	
Fönster mot gården har målats om	2014	Ommålning med alkydoljefärg
Omdränering av fasader mot gården och nya utvändiga VA-ledningar	2014	I samband med arbetet anordnades ett betongkar vid vattenutkastare och en ny brunn med pump till viken dräneringsvatten pumpas
Gårdsfasaderna har putsrenoverats, brandmur mot Nordhemsgatan 64 har putsats om	2014	Vid besiktning av befintlig kalkputs från 1992 visade det sig att de huvudsakligen var i mycket gott skick varför inte hela putsen togs ner. Ilagningar gjordes och fasaden omfärgades med silikatfärg fabr. Kemi
Samtliga stuprör har bytts ut mot nya	2014	
lagning av sprickor i lgh 9, hörnrummet	2014	Ilagning av sprickor och ny puts på vägg. skadorna uppkom pga problem med grunden - grunden åtgärdades dec 2013
Spolning av avloppsstam i lgh 2	2014	
Nya balkonger mot Nordhemsgatan och Övre Majorsgatan och gården	2014	
Taket har renoverats och målats, ny plåt på delar av takfallet mot gården har renoverats	2014	
Ny serviceledning för bortledning av dräneringsvatten på Nordhemsgatan	2014	
Snigelsprängningar av bergknallar och dränering av grund och montering av pordränskivor mot grunden längs Nordhemsgatan och Ö Majorsgatan, leca utanför pordrän där denna har kunnat monteras direkt mot grunden, alternativt leca mot grunden och pordrän utanför.	2013	I samband med dräneringen har två nya brunnar anlagts, en i hörnet respektive vid tomtgräns mot Nordhemsgatan 64
Reparation av grunden vid hörnet Nordhemsg/Ö Majorsg. samt ommurning av fasad under fönster	2013 - 2014	Reparation på grund av skador som upptäcktes vid dräneringsarbetet
Spolning av avloppsstam	2012	
Målning av fönster och port mot Nordhemsg och Ö Majorsg	2011	
Avläsning höjdförändringar av dubbar	2011	Sättningar 0--1 mm sedan 2010-06-08
Brandskyddskontroll skorstenar	2011	2011-05-16, Christian Wilners skorstensfejeri, lgh2,3,5,6,7,9,11,14, godk. Inga brister har noterats
Socketstenar mot gata	2010	ilagningar
Socketstenar mot Ö Majorsg	2010	ilagningar
Avloppsstam i tvättstuga	2010	del från våning 1 till tvättstuga ny
Tvättstuga	2009	
Socketstenar mot gata	2009	
Spolning av avloppsrör	2009	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av portgång och trapphus	2020-2022	Underlag för byggnadsantikvarie och stenkonservator 2018
Översyn av balkongplattor och räcken	2021	Betongplattor avser endast äldre balkonger lgh 11, 14 och 17
Översyn av elkanalisation	2021	Utifrån besiktning
Besiktning och underhåll av tak, målning och fogar	2021	Takkonstruktion har besiktigats hösten 2017 och partiellt av styrelsen 2020
Översyn av elanläggning	2021	
Översyn av sophus och reparation av tak till sophus	2021-2022	
Ommurning av förbländningstegel i sockelväningen	2021-2023	
Målning av plåttak	2022	Utifrån årlig syn

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Makeclean AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Kabel TV och bredband	Telenor f.d.Bredbandsbolaget
Elhandel	Vattenfall
Hämning förpackningar	Stena Recycling
Hämtning hushållsavfall, komposterbart	Göteborg Stad Kretslopp och Vatten
Elnät	Göteborgs Energi
Gaturenhållning - snöröjning-skötsel av planteringsyta Ö Majorsgatan	Göteborgs stad, Ponf

### **Övrig information**

Stämningen i föreningen är god.

Föreningen är liten och vi är beroende av att gemensamt sköta förvaltningssysslor. Under året har många kostnader kunnat hållas nere då medlemmar och styrelsen arbetat med såväl förfrågningsunderlag till entreprenörer som med mindre reparationer och andra sysslor.

Gården och växtligheten har skötts gemensamt under sommarhalvåret, som gjort att den verkligen prunkat.

Brunnslocket i portgången har stabiliserats och monterats fast ordentligt.

Den årliga gårdsfesten och julminglet på gården ställdes in på grund av pandemin. Med hopp om att situationen är annorlunda till sommaren 2021.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har god ekonomi och gör löpande amortering av lån.

Avgiftshöjning beror av prishöjningar på löpande förvaltningskostnader som avfallskostnader, värme och vatten.

Styrelsens bedömning är att nödvändiga underhållsarbeten under 2021 och 2022 görs med inestående medel.

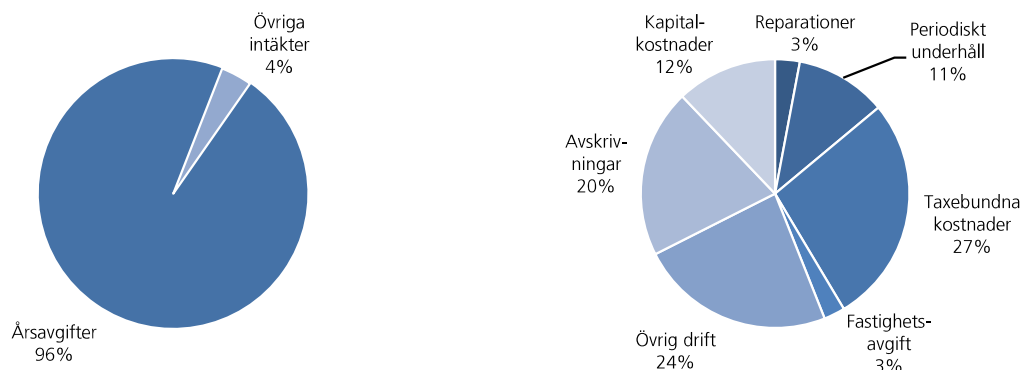
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 469 242</b>	<b>1 561 098</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 029 862	992 352
Finansiella intäkter	34	23
Minskning kortfristiga fordringar	23 860	0
Balkongfond	1 200	0
Kapitaltillskott	0	239 047
Ökning av kortfristiga skulder	64 855	9 933
	<b>1 119 811</b>	<b>1 241 355</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	682 408	1 040 586
Finansiella kostnader	122 999	119 231
Ökning av kortfristiga fordringar	0	394
Minskning av långfristiga skulder	173 000	173 000
	<b>978 407</b>	<b>1 333 211</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 610 646</b>	<b>1 469 242</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>141 404</b>	<b>-91 856</b>

\*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 med hjälp av jurist på SBC korrigerat samtliga andelstal i föreningen så att dessa helt överensstämmer med bostadsrättsföreningens stadgar.

Under året har föreningen bytt firma för trappstädning.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	678	678	675
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 606	5 728	5 850	5 971
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	23	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	106	114	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	39	38	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	86	84	85	88
Soliditet (%)	38	37	38	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	19	-373	-370	32
Nettoomsättning (tkr)	1 021	992	992	996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 422 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	2 857 879	0	0	2 857 879
Upplåtelseavgifter	1 514 157	0	0	1 514 157
Kapitaltillskott	2 864 047	0	0	2 864 047
Fond för yttre underhåll	90 000	90 000	-90 000	90 000
Balkongfond	1 200	1 200	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 327 283</b>	<b>91 200</b>	<b>-90 000</b>	<b>7 326 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 353 666	-90 000	-282 759	-1 980 907
Årets resultat	19 172	19 172	372 759	-372 759
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 334 493</b>	<b>-70 828</b>	<b>90 000</b>	<b>-2 353 666</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 992 790</b>	<b>20 372</b>	<b>0</b>	<b>4 972 417</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 172
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 263 666
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-90 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 334 494</b>

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

<u>90 000</u>
<b>-2 244 494</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 021 302	992 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 560	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 029 862</b>	<b>992 352</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-605 249	-984 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 159	-56 469
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-205 317	-205 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-887 725</b>	<b>-1 245 903</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>142 137</b>	<b>-253 551</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 999	-119 231
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 965</b>	<b>-119 208</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>19 172</b>	<b>-372 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 172</b>	<b>-372 759</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7, 14	11 614 709	11 820 026
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 614 709</b>	<b>11 820 026</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 800	1 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 616 509</b>	<b>11 821 826</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 602 147	1 493 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 602 147</b>	<b>1 493 103</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 500	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 500</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 610 647</b>	<b>1 493 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 227 156</b>	<b>13 314 928</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 372 036	4 372 036
Kapitaltillskott		2 864 047	2 864 047
Fond för yttre underhåll	Not 12	90 000	90 000
Balkongfond		1 200	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 327 283</b>	<b>7 326 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 353 666	-1 980 907
Årets resultat		19 172	-372 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 334 493</b>	<b>-2 353 666</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 992 790</b>	<b>4 972 417</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 299 100	7 972 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 299 100</b>	<b>7 972 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 673 000	173 000
Leverantörsskulder		141 161	66 568
Skatteskulder		25 722	48 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	95 383	81 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 935 266</b>	<b>370 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 227 156</b>	<b>13 314 928</b>

## 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Förbättringsarbete	25 år	25 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år
Markanläggning	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	991 269	964 666
Bredbandsintäkter	30 024	27 648
Öresutjämning	9	38
	<b>1 021 302</b>	<b>992 352</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	8 560	0
	<b>8 560</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 000	3 000
	Städning entreprenad	23 325	30 480
	Sotning	20 689	0
	Gemensamma utrymmen	1 087	12 537
	Gård	1 617	850
	Förbrukningsmateriel	844	1 682
	Brandskydd	499	469
		<b>50 061</b>	<b>49 018</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 913	54 921
	Lås	1 898	9 716
	VVS	6 005	9 900
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 004	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 625	0
		<b>30 445</b>	<b>74 537</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	110 930	0
	Entré/trapphus	0	23 125
	Tak	0	426 008
		<b>110 930</b>	<b>449 133</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 839	35 023
	Värme	141 729	151 197
	Vatten	59 023	54 996
	Sophämtning/renhållning	35 227	39 026
	Grovsopor	3 708	0
		<b>277 526</b>	<b>280 242</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 265	49 348
	Bredband	57 300	57 054
		<b>110 565</b>	<b>106 402</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 722</b>	<b>24 786</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>605 249</b>	<b>984 117</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 145	0
	Tele- och datakommunikation	649	0
	Juridiska åtgärder	24 281	0
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	3 541	9 050
	Fritids- och trivselkostnader	1 007	597
	Förvaltningsarvode	36 888	36 326
	Administration	230	0
	Konsultarvode	3 600	5 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		<b>77 159</b>	<b>56 469</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	79 415	79 415
	Förbättringar	112 066	112 066
	Markanläggning	13 836	13 836
		<b>205 317</b>	<b>205 317</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 215 200	14 215 200
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 215 200</b>	<b>14 215 200</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 395 174	-2 189 858
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 317	-205 317
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 600 491</b>	<b>-2 395 174</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 614 709</b>	<b>11 820 026</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 360 554	1 360 554
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
		<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 000 000	42 000 000
		<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 744	18 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 744</b>	<b>18 744</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 744	-18 744
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 744</b>	<b>-18 744</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 770	209 770
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 770</b>	<b>209 770</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-209 770	-209 770
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-209 770</b>	<b>-209 770</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 800	1 800
		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1	23 861
	Klientmedel hos SBC	1 602 146	1 469 242
		<b>1 602 147</b>	<b>1 493 103</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	90 000	420 151
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-90 000	-420 151
	<b>Vid årets slut</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,260 %	2 400 000	2 400 000	2027-10-30
Handelsbanken	1,190 %	2 500 000	2 500 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,990 %	3 072 100	3 245 100	2024-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 972 100</b>	<b>8 145 100</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 673 000	-173 000	
		<b>5 299 100</b>	<b>7 972 100</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 107 100 kr.

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	10 094	12 900
Avgifter och hyror	85 289	69 091
	<b>95 383</b>	<b>81 991</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har fortsatt arbetet med att färdigställa ett förfrågningsunderlag för renovering av trapphus och portgång, putsarbeten och underhållsarbeten på tak.

Ombyggnation av lägenhet 9 har pågått under 2020 där sovrum och kök byter plats. Lägenhetsinnehavaren har erållit slutbevis i februari 2021.

---

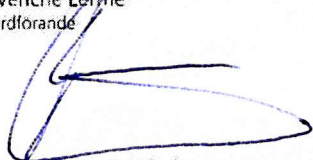
## Styrelsens underskrifter

---

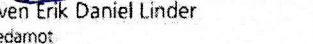
GÖTEBORG den 7 15 2021

Wenche Lerne

Wenche Lerne  
Ordförande



Sven Erik Daniel Linder  
Ledamot



Björn Lennart Hallengren  
Ledamot

Margareta Rorsman

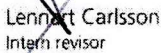
Anna Ebba Margareta Rorsman  
Ledamot

Pentti Tengvall

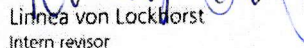
Pentti Olavi Tengvall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 13 2021

Lennart Carlsson  
Intern revisor



Lirnea von Lockhorst  
Intern revisor



# Revisors kommentarer

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemskrönet (org.nr. 716444-1391)

Vi har som lekmän granskat styrelsens arbete under 2020, genom att till exempel gå igenom mötesprotokoll, utbetalningar och leverantörsfakturor. Det har under året framkommit kommentarer till revisorerna om de mindre avgiftsförändringarna som gjorts. Så vitt vi kan bedöma har detta dock utförts på ett korrekt sätt, och värt att nämna är att SBC även har varit delaktiga.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-03-04



Lennart Carlsson



Linnea van Lokhorst

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)