



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 bostadsrättsföreningen. 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1

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 2016 och 2046.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tjörn.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nordviksbergs samfällighet. Föreningens andel är 22,7 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar lekplatser, Grönområden, Sopstationer samt 1 st hjärtstartare.

Styrelsen

Kurt Mikael Sandström	Ordförande
Ilona Samantha Nellhamn	Vice ordförande
Yvette Paula Klang	Sekreterare
Carina Therese Petersson	Kassör
Elisabeth Karlsson	Fastighetsansvarig
Rose-Marie Louise Hansson	Suppleant
Marie Kristina Rydén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elisabeth Karlsson, Ilona Samantha Nellhamn och Carina Therese Petersson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Nilsson

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Helen Bergström

Sammanställande

Petra Canary

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORDVIK 1:286	2012	Tjörn

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 8 flerbostadshus.

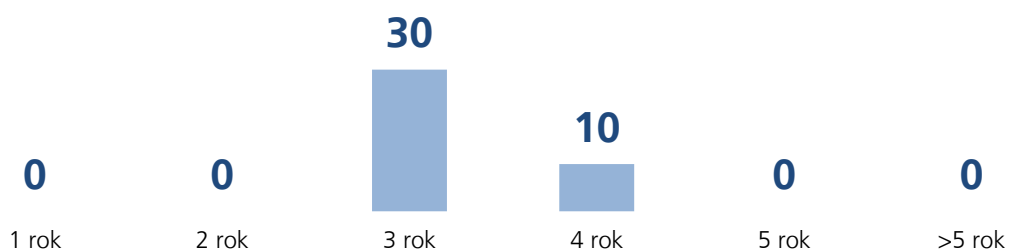
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 051 m², varav 2 990 m² utgör lägenhetsyta och 61 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenheten

Kommentar

Uthyrd 31 nätter under 2020

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hus 18. Bytt pump + slangar till hetgasväxlaren	2020	Brf
Nytt staket mellan hus och trappa. Hus 14, 16 och 18	2020	Brf
Målat cykelförråd + garage	2019	Brf
Bytt kompressor Hus 12	2018	Garantiåtgärd
Avhjälpt fel från 5-år besiktning	2018 - 2019	Garantiåtgärd
Bytt 1 kompressor hus 16. Bytt 1 kompressor, ett expansionskärl, 1 cirkulationspump hus 14	2017	Garantiåtgärd
Avhjälpt fel på trapphissar	2016	Garantiåtgärder
Skorstenshuvor och limning av nockpannor	2015	Vindskador från stormen Helga
Skorstenshuvor	2015	Vindskador från stormen Egon
Avhjälpt fel från 2-års besiktning bl a köksventilation, just balkong/ altandörrar, målning mm	2015 - 2017	Garantiåtgärder
Åtgärdat fel i brandskydd och isolering på kanalvindar	2015 - 2016	Garantiåtgärder
Justering av värmeanläggning	2014 - 2015	Garantiåtgärder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasad	2021	Underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Myggenäs gård	Snöröjning och gräsklippning
Skärhamns vägförening	Snöröjning
SLP Lyft- och elprovning i Sverige AB	Besiktning trappliftar
Globus	Serviceavtal Trapphissar

Föreningens ekonomi

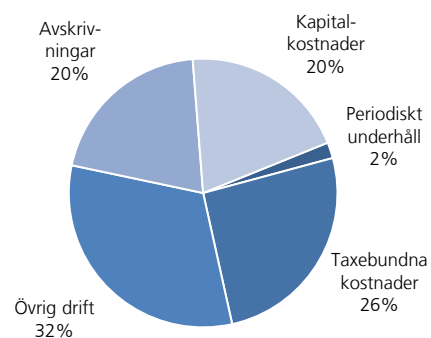
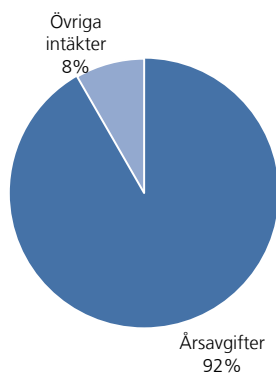
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 128	1 185 491
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 170 787	2 163 094
Finansiella intäkter	1 646	1 498
Ökning av kortfristiga skulder	0	41 368
	2 172 433	2 205 960
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 157 912	1 229 985
Finansiella kostnader	383 075	422 985
Ökning av kortfristiga fordringar	1 885	2 710
Minskning av långfristiga skulder	159 319	205 644
Minskning av kortfristiga skulder	12 555	0
	1 714 746	1 861 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 987 815	1 530 128
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	457 687	344 636

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt staket har satts upp mellan hus och trappa vid hus 14, 16 och 18

2020 var ett år då all verksamhet i samhället präglades av covid-19 pandemin. Vår bostadsrättsförening påverkades på så sätt att vårt årsmöte hölls i en stor lokal med möjlighet till distans mellan deltagarna. Våra trädgårdsdagar som normalt genomförs gemensamt blev mer utspridda samt att vi inte anordnade någon gemensam fika. Det arbete som normalt görs under våra trädgårdsdagar har utförts men vid lika tillfällen.

Vi har förhandlat om två av våra lån och har fått en bättre ränta än tidigare.

Vi har höjt våra avgifter och avsatt pengar till vår yttre underhållsfond enligt våra stadgar främst för att under 2021 måla våra fasader. Vi har tagit in offerter gällande målningen från ett antal olika aktörer. Valet föll till slut på en lokal aktör, Myggenäs måleri. De kommer påbörja arbetet under våren 2021.

Styrelsen har under året haft 9 st möten.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595–19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vattenintäkter innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	641	610	601
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 059	9 112	9 181	9 227
Elkostnad/m ² totalyta	68	67	72	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	70	75	62	72
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	139	177	195
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	242	122	-52	-16
Nettoomsättning (tkr)	2 166	2 159	1 919	1 877

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 990 m² bostäder och 61 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	54 045 000	0	0	54 045 000
Fond för yttre underhåll	1 752 530	381 021	0	1 371 509
S:a bundet eget kapital	55 797 530	381 021	0	55 416 509
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 423 274	-381 021	122 233	-3 164 486
Årets resultat	242 057	242 057	-122 233	122 233
S:a ansamlad förlust	-3 181 217	-138 964	0	-3 042 253
S:a eget kapital	52 616 313	242 057	0	52 374 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	242 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 042 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 021
summa balanserat resultat	-3 181 217

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

37 037
-3 144 180

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	2 165 689	2 158 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 098	4 524
Summa rörelseintäkter		2 170 787	2 163 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-852 809	-899 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 660	-245 139
Personalkostnader	Not 6	-81 442	-85 148
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-389 389	-389 389
Summa rörelsekostnader		-1 547 301	-1 619 374
RÖRELSERESULTAT		623 486	543 720
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 646	1 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 075	-422 985
Summa finansiella poster		-381 429	-421 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242 057	122 233
ÅRETS RESULTAT		242 057	122 233

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	78 097 715	78 487 104
Summa materiella anläggningstillgångar	78 097 715	78 487 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 097 715	78 487 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 358	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	625 711	552 893
Summa kortfristiga fordringar	630 069	552 893
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 362 351	979 955
Summa kassa och bank	1 362 351	979 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 992 421	1 532 849
SUMMA TILLGÅNGAR	80 090 135	80 019 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 045 000	54 045 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 752 530	1 371 509
Summa bundet eget kapital		55 797 530	55 416 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 423 274	-3 164 486
Årets resultat		242 057	122 233
Summa fritt eget kapital		-3 181 217	-3 042 253
SUMMA EGET KAPITAL		52 616 313	52 374 256
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 960 519	12 725 924
Summa långfristiga skulder		26 960 519	12 725 924
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	124 632	14 518 546
Leverantörsskulder		68 791	91 250
Skatteskulder		2 710	2 710
Övriga skulder		12 739	4 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	304 431	303 027
Summa kortfristiga skulder		513 303	14 919 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 090 135	80 019 952

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.

Pga 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 972 964	1 915 499
Hyror garage	18 900	18 900
Kabel-TV intäkter	124 800	141 800
Varmvattenintäkter	36 988	69 611
Avgift andrahandsuthyrning	1 971	0
Gästlägenhet	10 000	12 700
Öresutjämning	67	61
	2 165 689	2 158 570

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	5 098	4 524
	5 098	4 524

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 400	182 259
	Snöröjning/sandning	10 227	20 485
	Hissbesiktning	6 246	0
	Gård	384	2 298
	Serviceavtal	2 778	0
	Förbrukningsmateriel	3 461	6 082
	Fordon	290	0
		177 786	211 124
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	22 000
	Entré/trapphus	0	16 441
	VVS	0	2 547
	Värmeanläggning/undercentral	16 562	6 150
	Elinstallationer	866	0
	Hiss	0	18 224
		17 428	65 362
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	37 037	0
		37 037	0
	Taxebundna kostnader		
	El	207 321	204 747
	Vatten	212 276	227 800
	Sophämtning/renhållning	71 117	74 880
		490 714	507 427
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 925	48 285
	Markhyra/vägavgift/avgäld	43 500	43 500
	Samfällighetsavgift	24 000	24 000
		124 425	115 785
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	5 420	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	852 809	899 698

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	912
	Tele- och datakommunikation	124 996	152 382
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	858	3 909
	Fritids- och trivselkostnader	798	505
	Förvaltningsarvode	67 952	66 938
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	0
	Administration	2 555	2 993
	Konsultarvode	1 163	0
		223 660	245 139

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 700	47 400
	Löner	20 000	22 000
	Sociala kostnader	14 742	15 748
		81 442	85 148
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	389 389	389 389
		389 389	389 389
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 855 884	80 855 884
	Utgående anskaffningsvärde	80 855 884	80 855 884
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 368 781	-1 979 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-389 389	-389 389
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 758 170	-2 368 781
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 097 715	78 487 104
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 977 987	2 977 987
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 169 000	42 169 000
	Taxeringsvärde mark	9 702 000	9 702 000
		51 871 000	51 871 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	51 600 000
	Lokaler	271 000	271 000
		51 871 000	51 871 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	248	11
	Skattefordran	0	2 710
	Klientmedel hos SBC	625 463	550 172
		625 711	552 893

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 371 509	990 488
	Reservering enligt stadgar	381 021	381 021
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 752 530	1 371 509

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,170 %	6 914 076	6 914 076	2023-11-28
	Handelsbanken	0,980 %	6 718 227	6 752 859	2025-09-30
	Handelsbanken	1,210 %	5 811 848	5 901 848	2023-09-01
	Handelsbanken	1,120 %	7 641 000	7 675 687	2025-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 085 151	27 244 470	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 632	-14 518 546	
			26 960 519	12 725 924	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 461 991 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 600	47 400
	Sociala avgifter	14 956	14 893
	Ränta	22 769	33 777
	Avgifter och hyror	219 106	206 957
		304 431	303 027

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fasader 2021.

Antagit anbud från Myggenäs Färg och måleri på 1.335.000 ex moms

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den 25 / 3 2021



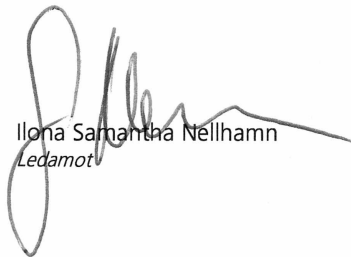
Kurt Mikael Sandström
Ordförande



Carina Therese Petersson
Kassör



Yvette Paula Klang
Vice ordförande



Ilona Samantha Nellham
Ledamot



Elisabeth Karlsson
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021
BDO Göteborg AB



Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1
Org.nr. 769623-8265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7/4 2021

BDO Göteborg AB


Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 010 000	1 972 964	1 972 450
Hyror garage	18 000	18 900	18 000
Kabel-TV intäkter	124 000	124 800	124 000
Varmvattenintäkter	77 000	36 988	76 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 971	0
Gästlägenhet	6 000	10 000	7 000
Öresutjämning	0	67	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 098	0
	2 235 000	2 170 787	2 197 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-93 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-190 000	-154 400	-93 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-31 000	-10 227	-31 000
Hissbesiktning	0	-6 246	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-384	-6 000
Serviceavtal	0	-2 778	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 461	-6 000
Fordon	0	-290	0
	-235 000	-177 786	-249 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-9 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 562	0
Elinstallationer	0	-866	0
Hiss	0	0	-20 000
	-25 000	-17 428	-29 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	-1 500 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-37 037	0
	-1 500 000	-37 037	0
Taxebundna kostnader			
El	-214 000	-207 321	-242 000
Vatten	-228 000	-212 276	-190 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-71 117	-70 000
	-520 000	-490 714	-502 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-56 925	-49 000
Markhyra/väggavgift/avgäld	-46 000	-43 500	-44 000
Samfällighetsavgift	-25 000	-24 000	-24 000
	-122 000	-124 425	-117 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-3 000	-2 710	-2 710
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-2 710	0
	-3 000	-5 420	-2 710

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	-159 000	-124 996	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 500	-22 000
Föreningskostnader	-4 000	-858	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-798	-2 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-67 952	-69 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	0
Administration	-4 000	-2 555	-3 500
Konsultarvode	0	-1 163	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
	-259 000	-223 660	-101 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-20 000	0
Lön - övrigt	-22 000	0	-22 000
Styrelsearvode	-48 000	-46 700	-47 300
Övriga arvoden	0	0	-4 500
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-14 742	-20 000
	-90 000	-81 442	-93 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-390 000	-389 389	-390 000
	-390 000	-389 389	-390 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 144 000	-1 547 301	-1 485 010
RÖRELSERESULTAT	-909 000	623 486	712 440
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 646	0
Låneräntor	-309 000	-382 883	-435 500
Övriga räntekostnader	0	-192	0
	-309 000	-381 429	-435 500
RESULTAT	-1 218 000	242 057	276 940

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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