



# 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](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 31

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 2014 och 2044.
- 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.
- Avgifterna har höjts från och med 23-01-01.

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 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 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

Johan Stålberg	Ordförande
Eva Sigvant	Sekreterare
Kari Kromli	Kassör
Anders Ohlin	Ledamot

Sara Ann-Charlotte Karlsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Victor Lindelöf    Ordinarie Extern    R3 Revisionsbyrå

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 2:8	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

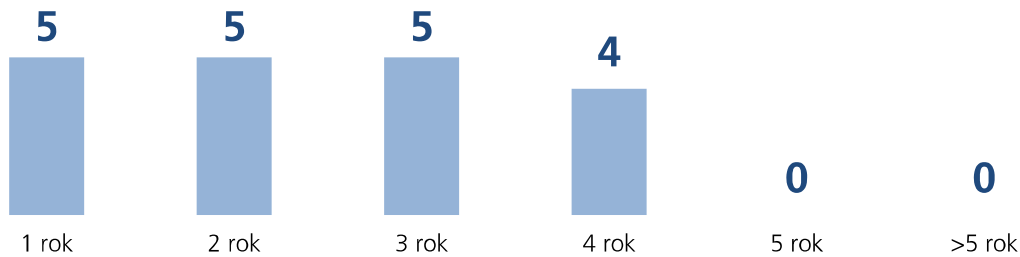
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 511 m<sup>2</sup>, varav 1 481 m<sup>2</sup> utgör boyta och 30 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	30 m <sup>2</sup>	2023-09 till 2026-09

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutförande av relining	2022	
Putsning och målning av källarväggar	2022	
Spolning och relining av fastighetens stammar	2021	
Relining av stammar	2021	
Lagning av tackläckage	2020	
Undersökningar av stammar	2020	
Framtagning och reparation av fönster i uppgång B	2020	
Avtal med fastighetskötare upprättat	2020	
Reparation av yttertak	2019	
Förbättring av ventilation	2019	
Byte maskinutrustning tvättstuga	2017	
Renovering av fönster mot innergård	2016	I samband med takreparation
Målning av balkonger	2016	I samband med takreparation
Målning och reparation av yttertak	2016	
Översyn av värme	2015	Nya termostater
Delvis renovering av spill- och vattenstammarna i trapphus A	2015	I samband med renovering av badrum på bottenvåning
Byte av brunn på gården	2014	Nytt Dagvatten
Byte av spillvatten	2014	I samband med dagvattnet
Mindre underhåll av yttertak	2014	
Sanering av oljetank	2012	Tanken är borttagen
Målning av fönster och balkongdörrar mot gatan	2012	Endast partier med balkong
Reparation av värme och ventilation i lokal.	2012	
Renovering av vägg samt murstockar.	2011	Samarbete med grannfastighet
Byte av större delen av tak	2011	
Förbättring av ventilation	2010	Åtgärder baserade på OVK
Byte av takkupoler i vinds lgh	2009 - 2010	
Stamspolning	2007	
Rörstambyte	2007	Byte av en stam, uppgång A
Byte av brandluckor	2007	
Ny port	2007	Även entrén renoverades
Installation av bredband	2005 - 2006	
Renovering av balkonger	2004	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering av trapphus	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband Fiber 250/250. Gruppavtal där föreningen betalar månadsavgiften.
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	PHR AB
Städ	PHR AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö. Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

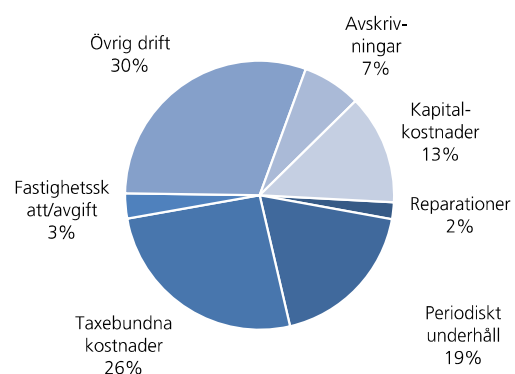
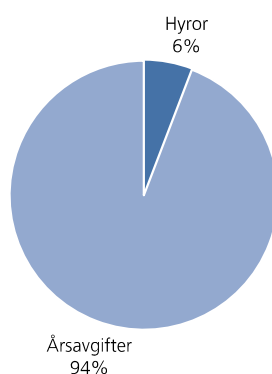
Föreningens har under året rustat sig inför de förväntade höjda ränte- och driftkostnaderna genom en översyn av föreningens kostnader och en justering av årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 8,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 177 492</b>	<b>787 735</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 039 323	1 037 032
Finansiella intäkter	3 033	97
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 027
Ökning av långfristiga skulder	0	872 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	248 750
	<b>1 042 356</b>	<b>2 165 906</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	885 079	1 674 714
Finansiella kostnader	147 180	101 435
Ökning av kortfristiga fordringar	12 327	0
Minskning av långfristiga skulder	102 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	225 031	0
	<b>1 372 117</b>	<b>1 776 149</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>847 731</b>	<b>1 177 492</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-329 761</b>	<b>389 757</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 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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts.

Relining av husets stammar, påbörjad 2021, avslutades i början av 2022 och gick enligt plan.

Kollektiv bostadsförsäkring för BRf:s samtliga medlemmar tecknades under verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	657	657	657	657
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 002	2 002	2 002	2 002
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 755	6 824	6 235	6 269
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	19	13	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	101	81	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	33	30	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	97	67	73	81
Soliditet (%)	56	55	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-69	-830	140	-205
Nettoomsättning (tkr)	1 035	1 034	1 023	1 034

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 481 m<sup>2</sup> bostäder och 30 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 780 847	0	0	14 780 847
Upplåtelseavgifter	2 189 593	0	0	2 189 593
Fond för yttre underhåll	280 563	280 563	-619 848	619 848
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 251 003</b>	<b>280 563</b>	<b>-619 848</b>	<b>17 590 288</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 236 118	-280 563	-210 075	-3 745 480
Årets resultat	-69 018	-69 018	829 923	-829 923
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 305 137</b>	<b>-349 581</b>	<b>619 848</b>	<b>-4 575 403</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 945 866</b>	<b>-69 018</b>	<b>0</b>	<b>13 014 885</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 018
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 955 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 563
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 305 136</b>

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

205 608
<b>-4 099 528</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 035 371	1 033 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 952	3 352
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 039 323</b>	<b>1 037 032</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-779 135	-1 477 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 944	-197 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-79 115	-90 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-964 195</b>	<b>-1 765 617</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>75 128</b>	<b>-728 585</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 033	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 180	-101 435
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 147</b>	<b>-101 338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-69 018</b>	<b>-829 923</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-69 018</b>	<b>-829 923</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,13	22 228 506	22 299 121
Inventarier	Not 8	15 125	23 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 243 631</b>	<b>22 322 746</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 245 631</b>	<b>22 324 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 724	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	879 537	1 208 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>891 261</b>	<b>1 208 695</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		365	365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>365</b>	<b>365</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>891 626</b>	<b>1 209 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 137 256</b>	<b>23 533 806</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 970 440	16 970 440
Fond för yttre underhåll	Not 11	280 563	619 848
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 251 003</b>	<b>17 590 288</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 236 118	-3 745 480
Årets resultat		-69 018	-829 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 305 137</b>	<b>-4 575 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 945 866</b>	<b>13 014 885</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 886 000	7 028 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 886 000</b>	<b>7 028 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	117 500	3 078 000
Leverantörsskulder		19 451	290 182
Skatteskulder		65 332	63 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	103 107	59 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>305 390</b>	<b>3 490 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 137 256</b>	<b>23 533 806</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	333 år	333 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	15 år	15 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	972 582	972 582
Hyror lokaler	60 070	60 070
Vattenintäkter	1 050	1 050
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	-22	-22
	<b>1 035 371</b>	<b>1 033 680</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 952	3 352
	<b>3 952</b>	<b>3 352</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	45 403	41 163
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 750
	Snöröjning/sandning	1 699	2 688
	Städning entreprenad	42 507	42 659
	Bevakning	15 920	0
	Gård	893	1 225
	Serviceavtal	0	14 472
	Förbrukningsmateriel	6 806	836
	Brandskydd	2 995	6 979
		<b>116 223</b>	<b>111 772</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	7 593	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 921	0
	Elinstallationer	9 944	0
	Fasad	2 187	0
	Fönster	0	856
		<b>22 645</b>	<b>856</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	168 420	798 975
	Tak	0	28 125
	Fasad	37 188	121 994
		<b>205 608</b>	<b>949 094</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 109	28 121
	Värme	138 865	152 525
	Vatten	49 912	50 571
	Sophämtning/renhållning	45 232	48 988
	Grovsopor	7 393	0
		<b>286 511</b>	<b>280 205</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 387	35 444
	Kabel-TV	29 620	28 260
	Bredband	39 600	39 600
		<b>114 607</b>	<b>103 304</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 541</b>	<b>31 791</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>779 135</b>	<b>1 477 022</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	626
	Medlemsinformation	0	299
	Inkassering avgift/hyra	518	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	22 656
	Föreningskostnader	1 063	0
	Styrelseomkostnader	0	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	131	0
	Förvaltningsarvode	46 879	45 868
	Administration	4 504	783
	Konsultarvode	23 269	119 241
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		<b>105 944</b>	<b>197 693</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	47 724	47 724
	Förbättringar	22 892	31 680
	Inventarier	8 500	11 500
		<b>79 115</b>	<b>90 903</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 102 206	24 102 206
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 102 206</b>	<b>24 102 206</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 803 085	-1 723 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 615	-79 403
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 873 700</b>	<b>-1 803 085</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 228 506</b>	<b>22 299 121</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 124 000	14 471 000
	Taxeringsvärde mark	28 144 000	25 136 000
		<b>44 268 000</b>	<b>39 607 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 800 000	39 200 000
	Lokaler	468 000	407 000
		<b>44 268 000</b>	<b>39 607 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 658	62 658
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 658</b>	<b>62 658</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 033	-27 533
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 500	-11 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 533</b>	<b>-39 033</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 125</b>	<b>23 625</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	32 171	31 568
	Klientmedel hos SBC	252 394	1 177 089
	Räntekonto hos SBC	594 972	37
		<b>879 537</b>	<b>1 208 695</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	619 848	476 750
	Reservering enligt stadgar	280 563	280 563
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-619 848	-137 465
	<b>Vid årets slut</b>	<b>280 563</b>	<b>619 848</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,040%	3 334 000	3 384 000	2024-01-17
Handelsbanken	1,050%	2 744 000	2 772 000	2024-12-01
Handelsbanken	3,070%	2 985 000	3 000 000	2025-06-01
Nordea	1,550%	940 500	950 000	2026-12-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 003 500</b>	<b>10 106 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-117 500	-3 078 000	
		<b>9 886 000</b>	<b>7 028 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 416 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 421 500	10 421 500

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	9 412	9 540
Avgifter och hyror	93 695	50 187
	<b>103 107</b>	<b>59 727</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar inom kort en renovering av fastighetens trapphus.

Översyn och optimering av värmesystemet under vår/sommar 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Johan Stålberg  
Ordförande

Eva Sigvant  
Sekreterare

Kari Kromli  
Kassör

Anders Ohlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nordhemsgatan 31

Org.nr. 716444-0930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nordhemsgatan 31 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till

datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nordhemsgatan 31 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor

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